



DEUTSCHE FINANCE GROUP

FUND
16

VERKAUFSPROSPEKT

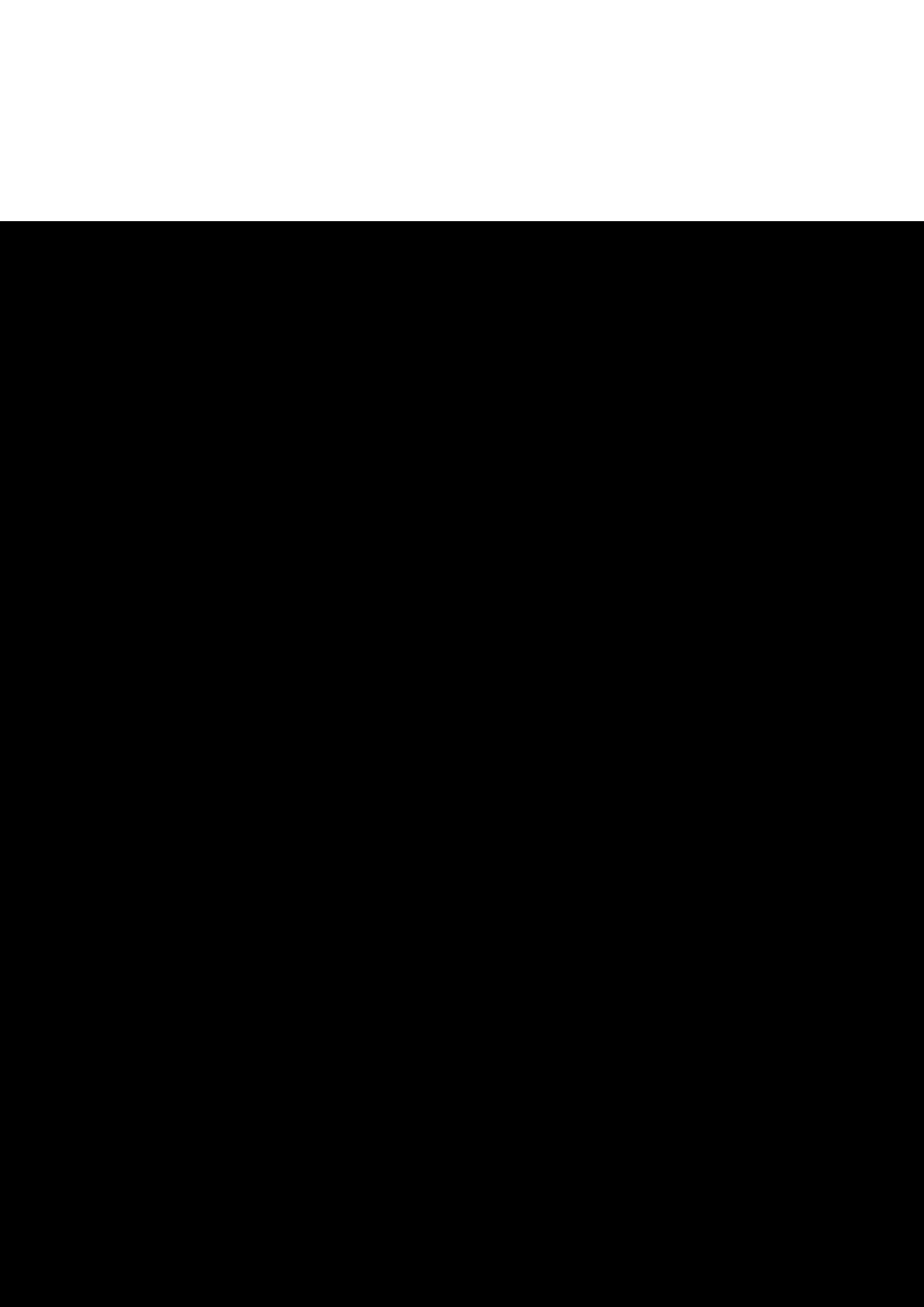
(einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag)

für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16

– CLUB DEAL CHICAGO –

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG





DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16

CLUB DEAL CHICAGO

1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG	6
1.1. Prospektverantwortung	6
2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK	7
2.1. Eckdaten des Beteiligungsangebots	8
2.2. Anlageobjekt des Investmentfonds im Überblick	9
2.3. Anlegerkreis	9
2.4. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds	10
3. ANTEILE	11
3.1. Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	12
3.2. Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	12
3.2.1. Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung	12
3.2.2. Haftung des Anlegers	13
3.2.3. Hauptmerkmale der Anteile des Anlegers	13
3.3. Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds	14
3.3.1. Unternehmensgegenstand	14
3.3.2. Kommanditkapital	14
3.3.3. Gesellschaftsrechtliche Struktur	14
3.3.4. Informations- und Kontrollrechte, Mitwirkungsrechte, Informationspflichten	15
3.3.5. Auflösung des Investmentfonds, Kündigung, Ausscheiden	15
3.3.6. Gewinn- und Verlustbeteiligung, Auszahlungen	16
3.3.7. Anwendbares Recht, Gerichtsstand, Schlichtungsstellen	16
3.3.8. Übertragung von Beteiligungen, Rechtsnachfolge	17
3.4. Der Treuhandvertrag	18
3.4.1. Aufgaben der Treuhandkommanditistin	18
3.4.2. Vergütung der Treuhandkommanditistin	18
3.5. Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	18
4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	21
4.1. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH	22
4.2. Geschäftsführung und Aufsichtsrat der KVG	22
4.3. Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG	24
4.4. Vergütung der KVG	24
4.5. Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	24
4.6. Vergütungspolitik der KVG	25
5. DIE VERWAHRSTELLE	27
5.1. Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben	28
5.2. Vergütung der Verwahrstelle	28
5.3. Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	28
6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER	29

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES	31
7.1. Allgemeines	32
7.2. Zulässige Vermögensgegenstände	32
7.3. Anlageziel und finanzielle Ziele des Investmentfonds, Anlagestrategie und Anlagepolitik	32
7.4. Anlageobjekt des Investmentfonds	33
7.4.1. Standort des Anlageobjekts	33
7.4.2. Angaben zum Anlageobjekt	36
7.4.3. Angaben zur Investitionsstruktur	45
7.5. Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	48
7.6. Techniken und Instrumente, von denen bei der Verwaltung des Investmentfonds Gebrauch gemacht werden kann	48
7.6.1. Derivate und Fremdkapital	48
7.6.2. Einsatz von Fremdwährungen	48
7.7. Regeln für die Vermögensbewertung	49
7.7.1. Bewertung der Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 6 KAGB	49
7.7.2. Geldmarktinstrumente, Bankguthaben, Gelddarlehen, Forderungen, Fremdwährung	49
7.8. Liquiditätsmanagement	49
7.9. Interessenkonflikte	50
7.9.1. Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten	50
7.9.2. Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte	50
7.10. Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten	51
8. RISIKEN	53
8.1. Risikoprofil des Investmentfonds	54
8.2. Risiken der Beteiligung	54
8.2.1. Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds	54
8.2.2. Risiken aus der Beteiligung als Anleger an dem Investmentfonds	63
8.2.3. Steuerliche Risiken	67
8.3. Profil des typischen Anlegers	70
9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN	73
9.1. Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentfonds	74
9.1.1. Mittelverwendung	75
9.1.2. Mittelherkunft	75
9.2. Kosten	76
9.3. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag	76
9.4. Laufende Kosten	76
9.5. Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten	78
9.6. Angaben zur Gesamtkostenquote	78
9.7. Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) des Investmentfonds	78
10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE	79
10.1. Investition und Finanzierung des Anlageobjekts	80

10.2. Erträge aus dem Anlageobjekt	80
10.3. Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	82
10.4. Häufigkeit der Auszahlung von Erträgen	82
10.5. Bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds	82
11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN	83
11.1. Allgemeine Hinweise	84
11.2. Nichtanwendbarkeit des Investmentsteuergesetzes	84
11.3. Einkommensteuer	84
11.4. Einkunftsart: Einkünfte aus Kapitalvermögen	85
11.4.1. Keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb	85
11.4.2. Einkünfte aus Kapitalvermögen	86
11.5. Einkünfteerzielungsabsicht	86
11.6. Ermittlung der Einkünfte	86
11.7. Verteilung des steuerlichen Ergebnisses	87
11.8. Werbungskostenabzug	87
11.9. Qualifikation der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaften aus deutscher steuerlicher Sicht	87
11.10. Außensteuergesetz	88
11.11. Ausgabeaufschlag	88
11.12. Behandlung der Ausschüttungen	88
11.13. Beendigung oder Veräußerung der Anlegerbeteiligung	88
11.14. Regelung über Verluste	89
11.15. § 10 d EStG: Mindestbesteuerung	89
11.16. Besteuerungsverfahren	89
11.17. Gewerbesteuer	90
11.18. Ertragsbesteuerung in den USA	90
11.19. Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
11.19.1. Deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer	90
11.19.2. Erbschaft- und Schenkungsteuer im Ausland	91
11.20. Umsatzsteuer	91
11.20.1. Eigenkapitalvermittlungsvergütung	91
11.20.2. Geschäftsführungsvergütung	91
11.20.3. Vergütung der KVG	91
11.20.4. Haftungsvergütung der Komplementärin	92
11.21. Besteuerung ausländischer Anleger in Deutschland	92
11.22. Vermögensteuer	92
11.23. FATCA und OECD-Informationspflichten	92
11.24. Zusätzliche steuerliche Berichts- und Meldepflichten	93
12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG	95
12.1. Auslagerung von Aufgaben der KVG	96
12.2. Eigenkapitalvermittlungsvertrag	96
12.3. Projektaufbereitung, Marketing, Werbung	97
12.4. Anlegerbetreuung	97
12.5. Steuerberatung	97

13. BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER	99
13.1. Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über den Investmentfonds	100
13.2. Geschäftsjahr	100
13.3. Jahresabschlussprüfer	100
14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS	101
15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 d BGB I. V. M. ARTIKEL 246 b EGBGB	103
15.1. Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	104
15.2. Informationen zu den Vertragsverhältnissen	108
16. GLOSSAR	113
ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN	117
ANLAGE II: GESELLSCHAFTSVERTRAG	123
ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG	139

1. ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

1.1. PROSPEKTVERANTWORTUNG

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH übernimmt als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospekts.

Des Weiteren erklärt die prospektverantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nur die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbaren bzw. bekannten Sachverhalte bei der Erstellung des Verkaufsprospekts Berücksichtigung gefunden haben.

Datum der Prospektaufstellung: 10.06.2020


München, den 10.06.2020



Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
DF Deutsche Finance Investment GmbH



Christoph Falk, Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Investment GmbH



2. DER PUBLIKUMS-AIF – DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

2.1. ECKDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTS

Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF/Alternativer Investmentfonds („AIF“)
Name des Alternativen Investmentfonds	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
Gründungsdatum	20.02.2020
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 112053
Geplantes Kommanditkapital	Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase schrittweise auf plangemäß 50 Mio. US-Dollar („USD“) zu erhöhen.
Beteiligungsart	Mittelbare Beteiligung an dem Investmentfonds als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Jederzeitige Möglichkeit des Wechsels in die Stellung eines (Direkt)Kommanditisten nach dem Ende der Beitrittsphase.
Mindestbetrag der Kommanditeinlage	25.000 USD, höhere Beträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.
Ausgabeaufschlag (Agio)	Bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage
Beitrittsphase	Bis zum 31.12.2020. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2021 zu verlängern.
Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage	Der Gesamtbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens des Investmentfonds zu zahlen.
Laufzeit des Investmentfonds	Befristete Laufzeit bis zum 31.12.2028. Verlängerung der Laufzeit um insgesamt bis zu zwei Jahre durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen möglich. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds ist während der Laufzeit ausgeschlossen, eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist hingegen möglich. Es bestehen hinsichtlich der Beteiligung keine sonstigen Rückgaberechte für die Anleger.
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen, die derzeit dem besonderen Steuersatz in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % (sowie ggfs. der Kirchensteuer) unterliegen, sofern der Anleger als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss^{1,2}	180 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) PROGNOSE Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die nicht für Investitionen verwendet wird bzw. als Liquiditätsreserve vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden. Auszahlungen an die Anleger sollen in Höhe von 5 % p. a. ab dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2028 bezogen auf die jeweils eingezahlte Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres erfolgen. Alle Auszahlungen erfolgen in US-Dollar. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren.
Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“)	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Komplementärin	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Geschäftsführende Kommanditistin	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Treuhandkommanditistin	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch

¹Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

²Vor Steuern.

2.2. ANLAGEOBJEKT DES INVESTMENTFONDS IM ÜBERBLICK

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor in eine 45-stöckige Büroimmobilie, die in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois, USA, belegen ist („Anlageobjekt“). Die Büroimmobilie befindet sich auf einem rd. 3.790 m² großen Grundstück im nordöstlichen Quadranten der Kreuzung der East Van Buren Street und der South Wabash Avenue. Das Gebäude wurde zwischen 1970 und 1972 erbaut und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m² sowie einer zweistöckigen unterirdischen Parkgarage mit 157 Parkplätzen. Derzeit werden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter Arbeiten zur Verbesserung der Ausstattung des Gebäudes.

Das Anlageobjekt ist derzeit zu rd. ca. 88 % (der vermietbaren Fläche) an eine Vielzahl von Mietern und somit risikogemischt im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB vermietet. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt ca. 14 Jahre. Das Finanzunternehmen Northern Trust, das seinen Hauptsitz in Chicago hat und in den USA im S&P 500 gelistet ist, belegt rd. 45,4 % der gesamten vermietbaren Fläche. Die Chicago Housing Authority, welche die zweitgrößte öffentliche Wohnungsbaubehörde des Landes und der größte Eigentümer von Mietwohnungen in Chicago ist, belegt rd. 18,4 % der vermietbaren Fläche des Anlageobjekts.

Die Anlagestrategie des Investmentfonds besteht darin, sich als Co-Investor an dem Anlageobjekt zu beteiligen und das Co-Investment bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds zu halten um daraus laufende Mieterträge zu generieren, die für laufende Ausschüttungen an die Anleger des Investmentfonds verwendet werden sollen. Zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ist vorgesehen, das Anlageobjekt zu veräußern und den prognostizierten Veräußerungsgewinn (nach Abzug der anfallenden Kosten und Steuern) an die Anleger des Investment-

fonds auszuschütten. Alternativ besteht für den Investmentfonds die Möglichkeit, seine Beteiligung an dem Anlageobjekt an einen Dritten zu veräußern. Nähere Angaben zum Anlageobjekt finden sich in Kapitel 7.4. (Seiten 33 ff.) des Verkaufsprospekts.

Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

Der Investmentfonds wird im Rahmen der Investitionsstruktur als Co-Investor als Minderheitsgesellschafter an dem Anlageobjekt beteiligt sein.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts hat der Investmentfonds noch keine Investition in das Anlageobjekt getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt abgegeben.

2.3. ANLEGERKREIS

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich des angebotenen Alternativen Investmentfonds und der damit einhergehenden Rechte und Pflichten verfügen. Auf Grund der mit der Beteiligung verbundenen unternehmerischen Risiken sind Privatanleger angesprochen, die bereits über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine langfristige Kapitalbindung einzugehen. Anleger sollten ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Das Anlageziel der durch dieses Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger sollte vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung sein, der in eine Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial und entsprechenden Rückflüssen an die Privatanleger investiert.

Dabei müssen die Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Interessenten sollten insoweit nicht auf Einkünfte aus der Beteiligung angewiesen sein und die Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Die mit diesem Beteiligungsangebot angesprochenen Privatanleger müssen bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für ihre wirtschaftliche Situation hinnehmen zu können.

2.4. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	PROGNOSE	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABEAUFSCHLAG*	IN % DES GESELLSCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABEAUFSCHLAG*
A. MITTELVERWENDUNG				
I. INVESTITION				
1. Anschaffungskosten Anlageobjekt inkl. Anschaffungsnebenkosten		43.500.000	82,86 %	87,00 %
II. INITIALKOSTEN				
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)		6.250.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung		1.605.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing		595.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung		150.000	0,29 %	0,30 %
Zwischensumme Initialkosten		8.600.000	16,38 %	17,20 %
III. LIQUIDITÄTSRESERVE		400.000	0,76 %	0,80 %
Summe Mittelverwendung		52.500.000	100,00 %	105,00 %
B. MITTELHERKUNFT				
I. KOMMANDITKAPITAL		50.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL		0	0 %	0 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG		2.500.000	4,76 %	5,00 %
Summe Mittelherkunft		52.500.000	100,00 %	105,00 %

* Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in das Anlageobjekt investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in

Zusammenhang mit Kapitalabrufen hinsichtlich des Anlageobjekts kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen Fremdkapital aufzunehmen. Eine ausführliche Erläuterung

der im Investitions- und Finanzierungsplan aufgeführten Positionen ist dem Verkaufsprospekt im Kapitel 9.1. (Seiten 74 ff.) zu entnehmen.

3. ANTEILE

3.1. ANTEILKLASSEN, ANTEILE MIT UNTERSCHIEDLICHEN RECHTEN

Alle Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale, d. h. es werden keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet.

Die persönlich haftende Gesellschafterin („**Komplementärin**“) des Investmentfonds, die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt, haftet jedoch mit ihrem gesamten Vermögen, ohne dass ihr gleichermaßen ein Gewinn- bzw. Entnahmerecht zustünde.

Die geschäftsführende Kommanditistin („**geschäftsführende Kommanditistin**“) des Investmentfonds, die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH ist mit einer feststehenden Hafteinlage von 100 EUR in das Handelsregister eingetragen. Der geschäftsführenden Kommanditistin steht bei Übertragung einer Beteiligung ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen Anteil nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II, Seiten 123 ff.) zu. Bei der Beschlussfassung der Gesellschafter ist sie mit einer Stimme teilnahmebefugt.

Die unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligten Anleger sind als Kommanditisten mit einer Hafteinlage von 1 % ihrer gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Sie haften den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar im Außenverhältnis, soweit ihr Kapitalkonto durch Auszahlungen unter die eingetragene Hafteinlage gesunken ist. Eine Haftung mittelbar beteiligter Anleger im Außenverhältnis besteht hingegen nicht. Die insofern an dem Investmentfonds beteiligten Treugeber sind den Direktkommanditisten lediglich in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt. Im Innenverhältnis zur Treuhandkommanditistin sind sie grundsätzlich verpflichtet, diese von etwaigen Ansprüchen Dritter, die aus einer Haftung im Außenverhältnis resultieren, freizu-

stellen. Diese Haftung ist jedoch, da die Treuhandkommanditistin lediglich mit einer feststehenden Hafteinlage von 1.000 EUR in das Handelsregister eingetragen ist, im Verhältnis zu einem direkt beteiligten Anleger der Höhe nach geringer.

Die Anleger haben im Rahmen ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds einen Ausgabeaufschlag zu leisten. Dieser beträgt bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage und wird als Vergütungsbestandteil an die mit der Einwerbung des Kapitals des Investmentfonds beauftragten Vertragspartner weitergeleitet. Abhängig von der individuellen Einzelfallabrede haben Anleger insofern Ausgabeaufschläge in unterschiedlicher Höhe zu erbringen.

Auf Ebene des Investmentfonds bestehen keine Teilinvestmentvermögen.

3.2. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNG

Die nachfolgenden Darstellungen sollen dem Anleger einen Überblick über die wichtigsten mit der vorliegenden Beteiligung verbundenen rechtlichen Auswirkungen verschaffen. Da dies jedoch lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Vertragsgrundlagen darstellen kann, wird dringend empfohlen, daneben den gesamten Verkaufsprospekt sowie die eigentlichen Vertragstexte, d. h. die im Anhang abgedruckten Anlagebedingungen, den Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag sorgfältig zu lesen.

3.2.1. ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGS, ARTEN DER BETEILIGUNG

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds erfolgt, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine Direktbeteiligung, zunächst mittelbar als Treugeber über die Treuhand-

kommanditistin. Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt, d. h. er verfügt über vergleichbare Rechte und Pflichten eines Kommanditisten, insbesondere die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Informations-, Kontroll-, Entnahme-, Stimm- und Gewinnbeteiligungsrechte. Anleger haben zudem einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei der Auflösung des Investmentfonds.

Eine Beteiligung an dem Investmentfonds als Anleger ist innerhalb der Beitrittsphase bis zum 31.12.2020 möglich. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis spätestens zum 30.06.2021 zu verlängern.

Der Mindestbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt das Angebot des Anlegers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung an, nachdem der Anleger seine zu leistende Einzahlung auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung

in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % der gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende des Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Treugeber.

Die Anteile an dem Investmentfonds werden nicht durch Globalurkunden verbrieft; es werden auch keine Anteilscheine bzw. Einzelurkunden ausgegeben. Soweit Anleger eine Direktbeteiligung halten, wird diese namentlich in das Handelsregister eingetragen. Im Übrigen können mangels Ausgabe von Anteilscheinen bzw. Einzelurkunden Angaben darüber, ob die Anteile auf den Inhaber oder den Namen lauten, entfallen.

3.2.2. HAFTUNG DES ANLEGRERS

Die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt.

Die Haftung eines Anlegers, der als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, ist gegenüber Dritten in den §§ 171 ff. HGB gesetzlich geregelt. Erhält ein Kommanditist Auszahlungen, die sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Hafteinlage sinken lassen, so lebt seine unmittelbare Haftung im gleichen Maße bis zur Höhe seiner Hafteinlage wieder auf (vgl. §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB). Der Kommanditist kann in diesem Fall unmittelbar von einem Gläubiger des Investmentfonds in Anspruch genommen werden. Dies gilt entsprechend, wenn das Kapitalkonto des

Kommanditisten infolge von Verlusten unter den Betrag seiner Hafteinlage (1 % der gezeichneten Kommanditeinlage, mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) sinkt.

Ein Anleger, der sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligt, trägt im Ergebnis ein vergleichbares wirtschaftliches Risiko. Denn der jeweilige Treugeber haftet zwar den Gläubigern im Gegensatz zu der Treuhandkommanditistin nicht unmittelbar im Außenverhältnis, er ist jedoch auf Grund der innerhalb des Treuhandvertrags getroffenen vertraglichen Regelung verpflichtet, die Treuhandkommanditistin von allen diesbezüglichen Ansprüchen freizustellen. Hierbei ist zu beachten, dass die Treuhandkommanditistin für die treuhänderisch gehaltenen Kommanditeile nicht mit 1 % der Kommanditeinlage im Handelsregister als Hafteinlage eingetragen ist, sondern mit einer feststehenden Hafteinlage in Höhe von insgesamt 1.000 EUR.

Sofern die Haftung des Anlegers danach auflebt, haftet dieser bis zur Höhe seiner Hafteinlage mit seinem gesamten Privatvermögen für etwaige Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Beteiligung. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage fallen lässt, nur mit Zustimmung des jeweiligen Kommanditisten bzw. bei einer mittelbaren Beteiligung auch des Treugebers erfolgen darf. Vor Erteilung der Zustimmung ist der Anleger auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen erhalten hat, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenübersteht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen

werden würde. Die Frage, ob eine derartige Innenhaftung der Gesellschafter bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen, d. h. der Höhe nach nicht begrenzt auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage, besteht, ist im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

Scheidet ein Anleger während der gesellschaftsvertraglich festgelegten Laufzeit aus dem Investmentfonds aus, gilt die Erfüllung seines Abfindungsanspruches nicht als Rückzahlung seiner Kommanditeinlage. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet dieser zudem nicht mehr für Verbindlichkeiten des Investmentfonds, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen. Diese gesetzliche Regelung gilt in vergleichbarer Weise auch für die mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger, da diese einem Kommanditisten in wirtschaftlicher Hinsicht gleichgestellt sind.

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Anleger Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Schadensersatzansprüche des Anlegers gegen den Investmentfonds, die Komplementärin oder die geschäftsführende Kommanditistin, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen, verjähren innerhalb der gesetzlichen Vorschriften.

3.2.3. HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DES ANLEGRERS

Den Anlegern stehen hinsichtlich ihrer Beteiligung an dem Investmentfonds Rechte auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen, eines Auseinandersetzungsguthabens und eines Liquidationserlöses zu. Daneben bestehen Mitwirkungs-, Kontroll- und Informationsrechte des Anlegers.

Ein etwaiges Rücknahme- oder Umtauschrecht der Anteile während der gesellschaftsvertraglich festgelegten Laufzeit des Investmentfonds ist nicht vorgesehen.

Die Rechtsstellung des Anlegers wird detailliert im nachfolgenden Kapitel 3.3 („Der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds“) sowie dem Kapitel 3.4 („Der Treuhandvertrag“) dargestellt.

3.3. DER GESELLSCHAFTS- VERTRAG DES INVESTMENTFONDS

3.3.1. UNTERNEHMENS- GEGENSTAND

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrags definierte Unternehmensgegenstand des Investmentfonds besteht in der Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Er kann zu diesem Zweck unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände und Anlagengrenzen im In- und Ausland auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder deren Geschäftsführung und Vertretung übernehmen sowie Zweigniederlassungen und Betriebsstätten unter gleicher oder anderer

Firma errichten. Der Investmentfonds kann die zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

3.3.2. KOMMANDITKAPITAL

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital des Investmentfonds während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2020 schrittweise auf plangemäß 50 Mio. USD zu erhöhen („geplantes Kommanditkapital“).

Sollte das geplante Kommanditkapital bereits vor dem 31.12.2020 erreicht sein, kann die geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das geplante Kommanditkapital von 50 Mio. USD bis spätestens zum 30.06.2021 nicht erreicht werden, wird die geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

3.3.3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE STRUKTUR

Persönlich haftende Gesellschafterin und Gründungsgesellschafterin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH mit Sitz in München („Komplementärin“). Geschäftsführer der Komplementärin sind, ebenso wie Geschäftsleiter der KVG und der geschäftsführenden Kommanditistin, Stefanie Watzl und Christoph Falk, jeweils einzelvertretungsberechtigt. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München. Bei der Komplementärin handelt es sich um eine juristische Person, deren Haftung auf Grund ihrer Rechtsform auf das Stammkapital beschränkt ist. Insoweit weicht der Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds von der gesetzlichen Regelung der unbeschränkten Haftung des Komplementärs nach § 161 HGB ab. Sie leistet keine Einlage und ist nicht am Kommanditkapital des Investmentfonds beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin und Gründungsgesellschafterin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH mit Sitz in München („geschäftsführende Kommanditistin“). Die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 EUR.

Jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind Stefanie Watzl und Christoph Falk, die zugleich Geschäftsführer der Komplementärin und der KVG sind. Alleiniger Gesellschafter der geschäftsführenden Kommanditistin ist die DF Deutsche Finance Holding AG, ebenfalls mit Sitz in München.

Die geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds ist die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die geschäftsführende Kommanditistin hat im Rahmen der Geschäftsführung und die Komplementärin im Rahmen der Vertretung jeweils die im Rahmen des zwischen dem Investmentfonds und der KVG geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags auf diese übertragenen Kompetenzen und Befugnisse zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.3, „Rechtgrundlagen und Aufgaben der KVG“, Seite 24).

Treuhandkommanditistin und Gründungskommanditistin des Investmentfonds ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH mit Sitz in München. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt.

3.3.4. INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE, MITWIRKUNGSRECHTE, INFORMATIONSPFLICHTEN

Den Anlegern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu, d. h. sie erhalten den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen der Gesellschaft einsehen zu lassen. Die geschäftsführende Kommanditistin hat alle Gesellschafter jährlich, mindestens einmal bis spätestens zum 30. September, durch Zusendung des gemäß § 158 KAGB aufzustellenden Jahresberichts über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren.

Dem jeweiligen Treugeber stehen äquivalente Kontroll- und Informationsrechte zu, die grundsätzlich durch die Treuhandkommanditistin für den Treugeber ausgeübt werden. Die Treuhandkommanditistin reicht dabei erlangte Informationen an den Treugeber weiter. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne ihm insoweit zustehende Rechte selbst auszuüben, hat er dies der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene des Investmentfonds werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Auf je ungerundete volle 100 USD des Kapitalkontos I jedes Anlegers (§ 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) entfällt eine Stimme. Die geschäftsführende Kommanditistin hat eine Stimme. In Gesellschafterversammlungen kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen.

Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächt-

igten Dritten an der Gesellschafterversammlung teilnehmen, werden durch die Treuhandkommanditistin vertreten, soweit sie einer solchen Vertretung nicht bis zum Tag der Versammlung schriftlich widersprochen haben. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung übt die Treuhandkommanditistin das Stimmrecht nach Maßgabe des Treuhandvertrags nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Änderungen des Gesellschaftsvertrags, eine vorzeitige Auflösung des Investmentfonds sowie der Ausschluss der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Komplementärin aus wichtigem Grund bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen. Hinsichtlich der weiteren Details zur Beschlussfassung wird auf § 10 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds (vgl. Anlage II, Seiten 123 ff.) verwiesen.

Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger haben vor ihrem Beitritt zum Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind. Die Anleger sind ferner verpflichtet, dem Invest-

mentfonds vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung der Investmentfonds gesetzlich verpflichtet ist (z. B. aufgrund des Foreign Accounts Tax Compliance Act („**FATCA**“) oder des Common Reporting Standard der OECD („**CRS**“). Tritt nachträglich bei einem Anleger oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese Änderung unverzüglich dem Investmentfonds mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken. Im Fall, dass der Anleger die vorgenannten Daten oder Angaben nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist, kann die geschäftsführende Kommanditistin den Anleger aus dem Investmentfonds ausschließen.

3.3.5. AUFLÖSUNG DES INVESTMENTFONDS, KÜNDIGUNG, AUSSCHIEDEN

Die Dauer des Investmentfonds ist grundsätzlich bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). Sie kann bei entsprechend ungünstiger Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert, mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags ist ausgeschlossen; das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Es bestehen keine Rückgaberechte der Anleger und/oder Rücknahmevereinbarungen mit Anlegern. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit den verbleibenden Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgeführt.

Scheidet ein Gesellschafter aus dem Investmentfonds aus, hat er Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das auf Basis seiner Gesellschafterkonten (§ 6 des Gesellschaftsvertrags) ermittelt wird. Dabei wird von den handelsrechtlichen Buchwerten ausgegangen. Bei der Ermittlung des Guthabens werden die von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften) mit dem von der KVG auf Grundlage von § 271 Abs. 3 KAGB ermittelten Verkehrswert angesetzt.

Für den Fall, dass ein Gesellschafter aus wichtigem Grund gemäß den diesbezüglichen Regelungen im Gesellschaftsvertrag aus dem Investmentfonds ausgeschlossen wird, hat er die in Zusammenhang mit dem Ausschluss stehenden Kosten zu tragen. Der Investmentfonds ist insoweit berechtigt, etwaige Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Gesellschafters auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen.

Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter, unabhängig ob auf Grund eines Ausschlusses oder einer Kündigung, grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben nach dem Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin auch früher ausgezahlt werden. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.

3.3.6. GEWINN- UND VERLUST-BETEILIGUNG, AUSZAHLUNGEN

Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und

Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Hier von abweichend werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Anleger entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleichbehandelt werden. Hierzu werden die beitretenden Anleger von den nach ihrem Beitritt anfallenden Gewinnen oder Verlusten Vorabanteile erhalten, so dass sämtlichen Anlegern Gewinne oder Verluste aus der Beitrittsphase in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind. Den Anlegern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Anlegers.

Nach Maßgabe der Anlagebedingungen wird die verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag). Im Einvernehmen mit der KVG schlägt die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („Ausschüttungen“) zugelassen werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

3.3.7. ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND, SCHLICHTUNGSSTELLEN

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkom-

manditistin und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Soweit gesetzlich zulässig, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die KVG und der Investmentfonds werden die Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten – unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen – eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet worden ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: 069/95 66–32 32
Telefax: 069/70 90 90–99 01
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungs-

stelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zu der Anbieterin der Anteile an dem Investmentfonds, zum Investmentfonds und/oder der Treuhandkommanditistin sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle für Sachwerte und
Investmentvermögen e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Telefon: 030/257 61690
Telefax: 030/257 616 91
info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail

oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

Es bestehen keine Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung oder ein Garantiefonds.

3.3.8. ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, RECHTSNACHFOLGE

Ein Anleger kann seinen Gesellschaftsanteil oder Ansprüche aus seiner Beteiligung an dem Investmentfonds zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Anlegers aus dem Gesellschaftsvertrag zum 01.01. des darauffolgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, bspw. sofern durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen gemäß § 4 Abs. 5, Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags nicht gegeben sind.

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Anleger seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden beim Investmentfonds und die Nichtausübung des nachfolgend dargestellten Vorkaufsrechts der geschäftsführenden Kommanditistin.

Die vorstehenden Regelungen gelten sinngemäß auch für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen. Erwirbt ein Treugeber zusätzlich einen unmittelbaren Kommanditanteil, so hat er unter Vorlage einer entsprechenden notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister der Umwandlung seiner bisherigen Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des

Investmentfonds zuzustimmen, so dass ausschließlich eine einheitliche Direktbeteiligung als Kommanditist besteht.

Der geschäftsführenden Kommanditistin steht an der Beteiligung eines jeden Direktkommanditisten oder Treugebers ein Vorkaufsrecht zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der geschäftsführenden Kommanditistin.

Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zulässig.

Jeder Treugeber kann sich nach Abschluss der Beitrittsphase als Kommanditist im Handelsregister eintragen lassen (vgl. Kapitel 3.2.1, „Zustandekommen des Vertrags, Arten der Beteiligung“, Seite 12).

Bei dem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

Beim Tod eines Anlegers wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Anleger sollte durch eine entsprechend qualifizierte Nach-

folgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags ausgeschlossenen Personen gehört.

Ist eine derartige Regelung nicht getroffen, sind die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung fällt, durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Dieser erhält sodann das nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zu ermittelnde Auseinandersetzungsguthaben.

Sofern mehrere Erben gegeben sind, haben diese bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, neben dem Nachweis der Identität der Erben in Form der Vorlage eines Erbscheins, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.

Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers sind im Treuhandvertrag vergleichbar geregelt.

3.4. DER TREUHANDVERTRAG

Als Treuhandkommanditistin des Investmentfonds fungiert die DF Deutsche Finance Trust GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211480, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München (die „Treuhandkommanditistin“). Sie wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Wolfgang Crispin-Hartmann.

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin ist der mit dem jeweiligen Anleger geschlossene Treuhandvertrag

(vgl. Anlage III, Seiten 139 ff.). Aufgabe der Treuhandkommanditistin ist es, eine Beteiligung an dem Investmentfonds im eigenen Namen aber für Rechnung des jeweiligen Treugebers zu begründen, zu halten und zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung eines Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Anleger nehmen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags am Gewinn und Verlust des Investmentfonds teil. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird auf bereits vorstehend in diesem Kapitel gemachte Angaben bezüglich der sich aus dem Treuhandverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten verwiesen.

3.4.1. AUFGABEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Aufgaben und wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin sind in dem Treuhandvertrag abgebildet. Die Treuhandkommanditistin ist insoweit zunächst zur Vornahme jeglicher Handlungen zum (mittelbaren) Erwerb der Kommanditbeteiligung durch den Treugeber verpflichtet. Sie wird zu diesem Zweck einen der jeweiligen Beteiligung entsprechenden Kommanditanteil an dem Investmentfonds übernehmen und für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch im eigenen Namen, aber im Auftrag, im Interesse und für Rechnung des Treugebers halten (Verwaltungstreuhand).

Die Treuhandkommanditistin übt die anteilig auf den jeweiligen Treugeber entfallenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, sofern Treuhand- und Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Das gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds. Sofern der Treugeber

sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, wird die Treuhandkommanditistin das auf den Treugeber entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen ausüben.

Die Treuhandkommanditistin hat gegenüber jedem Treugeber die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche hinsichtlich der Auszahlungen von Ausschüttungen und Entnahmen, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens sowie des Liquidationserlöses anteilig abgetreten. Sie ist jedoch berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen für die Anleger gegenüber dem Investmentfonds geltend zu machen.

Die Treuhandkommanditistin ist grundsätzlich von allen Verbindlichkeiten, die ihr in Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung der Treugeber entstehen, freigestellt. Diese Freistellung, deren Einzelheiten § 6 Abs. 2 des Treuhandvertrags entnommen werden können, ist der Höhe nach beschränkt auf die auf die jeweilige Beteiligung des Treugebers anteilig entfallende Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

3.4.2. VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe hierzu auch Kapitel 9.5. „Vom Anleger unmittelbar zu tragende Kosten“, Seite 78).

3.5. EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Bei geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaften wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren ver-

gleichbar wäre. Anteile an dem Investmentfonds sind daher nur bei entsprechender Nachfrage durch Dritte an diese zu veräußern, sodass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht, nur zu einem geringeren Preis oder nur deutlich unter ihrem tatsächlichen Wert verkauft werden kann (mangelnde Fungibilität). Angaben zu Börsen oder Märkten, an denen Anteile oder Aktien notiert oder gehandelt werden sowie Angaben dazu, dass der Anteilwert vom Börsenpreis abweichen kann, entfallen daher. Es bestehen bezüglich der Anteile an dem Investmentfonds auch keine Rückgaberechte für die Anleger.

Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten bedarf der Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der geschäftsführenden Kommanditistin. Darüber hinaus unterliegt die Veräußerung einem Vorkaufsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der geschäftsführende Kommanditistin.



4. DIE KAPITAL- VERWALTUNGS- GESELLSCHAFT

Firma	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590, eingetragen am 29.09.2009
Stammkapital	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (mit 100 %-Anteil), München
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, jeweils geschäftsansässig, Leopoldstraße 156, 80804 München
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupietta, Dr. Tobias Wagner

Der Investmentfonds hat die DF Deutsche Finance Investment GmbH mit der Wahrnehmung der Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB beauftragt. Sie wird als KVG die mit der kollektiven Vermögensverwaltung einhergehenden Aufgaben u. a. der Portfolioverwaltung, des Risikomanagements und der administrativen Tätigkeiten im Interesse der Anleger des Investmentfonds wahrnehmen.

4.1. DIE DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH fungiert als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB. Die KVG wurde am 21.04.2009 gegründet und am 04.05.2009 erstmalig beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg unter HRB 119582 eingetragen. Nach Satzungsänderung und Sitzverlegung am 29.09.2009 erfolgte die Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 181590. Die Änderung der Geschäftsadresse in Leopoldstraße 156, 80804 München wurde am 09.11.2017 im Handelsregister eingetragen. Die KVG hat mit Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vom 16. Oktober 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB erhalten.

Die alleinige Gesellschafterin der KVG ist die DF Deutsche Finance Holding AG mit Sitz in München. Sie hält das vollständig eingezahlte Stammkapital in Höhe von 125.000 EUR.

Die KVG verwaltet neben dem Investmentfonds weitere, im Folgenden aufgeführte Investmentvermögen (Geschlossene AIF) sowie institutionelle Mandate außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB:

Investmentvermögen (Publikums-AIF):

- » AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG,
- » DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG.

Investmentvermögen (Publikums-AIF) auf Grundlage von Übergangsbestimmungen nach dem KAGB:

- » AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG,

- » AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG,
- » AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG,
- » PPP Public Private Partners Fund GmbH & Co. KG.

Institutionelle Mandate (außerhalb des Geltungsbereichs des KAGB)

- » Deutsche Finance Individualstruktur Nr. 1 GmbH & Co. KG,
- » Deutsche Finance Individualstruktur Nr. 2 GmbH & Co. KG.

4.2. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT DER KVG

Die Geschäftsführung der KVG besteht aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl und Christoph Falk.

Stefanie Watzl ist seit 01.01.2017 Geschäftsführerin und Christoph Falk seit 01.05.2019 Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH. Darüber hinaus sind die Geschäftsführer Stefanie Watzl und Christoph Falk als Geschäftsführer von Komplementär- und Zweckgesellschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Deutsche Finance Group tätig.

Rüdiger Herzog ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Investment GmbH und Vorsitzender des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Holding AG. Dr. Dirk Rupietta und Dr. Tobias Wagner sind Mitglie-

LEISTUNGSNACHWEIS DER VERWALTETEN FONDS (STAND 31.12.2019)

NAME AIF	EINZAHLUNGSART	VOLUMEN	PLATZIERUNGSSENDE	LAUFZEIT	ASSETKLASSEN	REGIONEN	SEKTOREN	ZIELINVESTMENTS	VERLAUF
DF Deutsche Finance Investment Fund 15 – Club Deal Boston – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	40 Mio. USD	12.12.2019	3,5 Jahre	Immobilien	USA	Labor- und Büroflächen, Grundstücksentwicklung	2	Projektentwicklungsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 14 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	(geplant) 35 Mio. EUR, optional 100 Mio. EUR	30.06.2021	7,0 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	2	in Platzierung/ Investitionsphase
DF Deutsche Finance Investment Fund 13 GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	(geplant) 35 Mio. EUR, optional 100 Mio. EUR	30.06.2020	13,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur, Sonstiges	2	in Platzierung/ Investitionsphase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 12 – Immobilien Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	100 Mio. EUR	30.06.2019	6,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	7	Investitionsphase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund 11 – Infrastruktur Global – GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	93,2 Mio. EUR	31.12.2018	13,5 Jahre	Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Südamerika, Asien/Pazifik	Ökonomische Infrastruktur, soziale Infrastruktur	5	Investitionsphase
DF Deutsche Finance PRIVATE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	100 Mio. EUR	31.12.2017	8,5 Jahre	Immobilien	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	12	Investitionsphase
DF Deutsche Finance PORTFOLIO Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen + Raten	29,7 Mio. EUR	31.12.2016	12,0 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	(Plan) Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	7	Investitionsphase
DF Deutsche Finance PERE Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	58,8 Mio. EUR	31.12.2015	6,0 Jahre	Immobilien	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	15	Investitionsphase
AGP Advisor Global Partners Fund I GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	33,8 Mio. EUR	31.12.2009	12,0 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Hotels, Sonstiges	14	Investitionsphase
AGP Advisor Global Partners Fund II GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	49,0 Mio. EUR	30.06.2011	9,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	19	Investitionsphase
AGP Advisor Global Partners Fund III GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	55,0 Mio. EUR	30.06.2013	11,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Nordamerika, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	17	Investitionsphase
AGP Advisor Global Partners Fund IV GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen + Raten	17,3 Mio. EUR	30.06.2014	11,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	3	Investitionsphase
IPP Institutional Property Partners Fund II GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	23,1 Mio. EUR	30.06.2014	5,5 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	6	Investitionsphase
IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG	Einmal-einlagen	74,7 Mio. EUR	31.12.2013	5,0 Jahre	Immobilien	Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Büro, Einzelhandel, Gewerbe/Logistik, Wohnen, Studentenwohnungen, Hotels, Sonstiges	11	Investitionsphase/ Auszahlung
PPP Privilege Private Partners Fund GmbH & Co. KG	Einmal-einlagen	7,2 Mio. EUR	30.06.2008	10,5 Jahre	Immobilien, Infrastruktur	Europa, Lateinamerika, Asien/Pazifik	Infrastruktur: Transport, Versorgung; Immobilien: Büro, Einzelhandel, Studentenwohnungen, Hotels	-	Liquidationsphase

der des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Investment GmbH und Mitglieder des Aufsichtsrates der DF Deutsche Finance Holding AG. Darüber hinaus üben die Aufsichtsräte außerhalb der KVG keine Funktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

4.3. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN DER KVG

Der Investmentfonds hat mit der KVG einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Bestellung einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossen, der in Verbindung mit den u. a. in der AIFMD und dem KAGB niedergelegten gesetzlichen Grundlagen den Rahmen für die Tätigkeit der KVG darstellt.

Die KVG hat nach den getroffenen vertraglichen Regelungen insbesondere die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Konzeption des Investmentfonds, die Erstellung der gesetzlich erforderlichen Verkaufsunterlagen und sonstiger Vertriebs- und Marketingunterlagen, die Vertriebsorganisation bzw. -koordination sowie alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung einhergehenden Tätigkeiten übernommen. Dies beinhaltet im Rahmen der Portfolioverwaltung insbesondere die Planung und Durchführung von Investitionen und Desinvestitionen, die Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände, die Bewertung, Überwachung und Steuerung der getätigten Investitionen und das Liquiditätsmanagement. Daneben sollen durch die Implementierung von geeigneten Risikomanagementprozessen die Risiken auf Ebene des Investmentfonds festgestellt, bewertet, gesteuert und überwacht werden. Des Weiteren obliegen der KVG administrative Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Ein ordentliches Kündigungsrecht während der Laufzeit des Investmentfonds ist für beide Parteien dieses Vertrags nicht vorgesehen.

Beide Parteien können das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. Für die KVG gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres des Investmentfonds. Der Investmentfonds kann das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn gegen eine wesentliche Bestimmung des Geschäftsbesorgungsvertrags verstoßen wird, der anderen Partei unter Würdigung aller Umstände und der Interessen der Anleger ein Festhalten an dem Vertrag dadurch unzumutbar wird und das betreffende Fehlverhalten zuvor unter Androhung der Kündigung schriftlich abgemahnt wurde, wenn die erforderliche Erlaubnis der KVG für die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen als KVG während der Vertragsdauer nicht mehr vorliegt, oder die BaFin eine Beendigung des Vertragsverhältnisses verlangt.

Des Weiteren hat der Investmentfonds die KVG durch einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Eigenkapitalvermittlung mit dem Vertrieb seiner Anteile bzw. der Kapitalvermittlung beauftragt.

4.4. VERGÜTUNG DER KVG

Für ihre Tätigkeit erhält die KVG nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen sowie des vorgenannten Geschäftsbesorgungsvertrags folgende Vergütungen:

Die KVG erhält in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 3,21 % des zum Ende der Beitrittsphase gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) des Investmentfonds (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer) für die im Rahmen der Konzeption des Investmentfonds erbrachten Leistungen (Initialkosten).

Für die Eigenkapitalvermittlung des Investmentfonds erhält die KVG insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Diese Vergütung beinhaltet

den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag). Die KVG wird diese Vergütung vollständig an die von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften weitergeben (siehe hierzu auch Kapitel 12.2. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“, Seite 96).

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,60 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (jeweils inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Zudem erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung („**Performance Fee**“) je ausgegebenen Anteil in Höhe von bis zu 15 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation. Für Zwecke der Performance Fee beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern.

4.5. ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Zur angemessenen Abdeckung potentieller Berufshaftungsrisiken wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 25 Abs. 6 KAGB

neben dem originär erforderlichen Anfangskapital zusätzliche Eigenmittel vorhalten.

Die zusätzlichen Eigenmittel betragen (nach Maßgabe des § 25 Abs. 8 KAGB i. V. m. Artikel 14 der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013) 0,01 % des Werts der Portfolios der von der KVG verwalteten AIF. Diese werden entweder in liquiden Mitteln gehalten oder in Vermögensgegenstände investiert, die unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten.

4.6. VERGÜTUNGSPOLITIK DER KVG

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, falsche Anreize insbesondere für Mitarbeiter, die über die Eingehung von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Die Vergütungspolitik der KVG soll ein wirksames Risikomanagement begünstigen, nicht zur Übernahme von Risiken ermutigen und Interessenkonflikten vorbeugen. Die Mitarbeiter der KVG erhalten marktgerechte Fixgehälter und gegebenenfalls zusätzliche feste Sonderzahlungen, die einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen. Die Vergütungs-Richtlinie der KVG umfasst auch Regelungen zur Zahlung von variablen Vergütungselementen, deren Verhältnismäßigkeit regelmäßig bewertet wird.

Die Einzelheiten der Vergütungspolitik der KVG können im Internet unter www.deutsche-finance.de/investment abgerufen werden. Die Darstellung umfasst auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird. Auf Anfrage kann eine Papierform dieser Angaben kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

5. DIE VERWAHRSTELLE

5.1. DIE VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN

Die CACEIS Bank S.A., Germany Branch (nachfolgend „**Verwahrstelle**“) ist von der KVG als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 S. 1 KAGB für den Investmentfonds beauftragt worden. Bei der Verwahrstelle handelt es sich um die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank S.A., ein französisches Kreditinstitut mit Sitz in Paris. Das Verwahrstellengeschäft wird von der deutschen Niederlassung, der CACEIS Bank S.A., Germany Branch (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834) ausgeübt. Sitz der Verwahrstelle ist 80939 München, Lilienthalallee 36.

Bei der Verwahrstelle handelt es sich um eine von der KVG und insbesondere deren Risiko- und Portfoliomanagement unabhängige Einrichtung, deren Pflichtenkatalog im Hinblick auf die Kontrolle des Investmentfonds in dem abgeschlossenen Verwahrstellenvertrag i. V. m. einem Service Level Agreement abgebildet wird. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB, der AIFMD sowie der Level-2-VO die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Daneben finden auch ausgewählte Regelungen der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 2016/438 Anwendung, die insbesondere den Bereich des Interessenkonfliktmanagements betreffen.

Nach den Regelungen des Verwahrstellenvertrags ist die Verwahrstelle u. a. mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. Im Rahmen der Verwahrung wird die Verwahrstelle das Eigentum des Investmentfonds an seinen Vermögensgegenständen prüfen und ein entsprechendes Bestandsverzeichnis führen. Im Hinblick auf die bestehende Kontrollfunktion der Verwahrstelle liegt ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit – neben der Eigentumsverifikation – insbesondere in der Kontrolle des Ein- und Austritts von Anlegern, die Ermittlung des Anteilwertes, der Bestellung der Bewerter, der Jahresergebnisse und der Ergebnisverteilung, der Auszahlungen an die Anleger sowie

der Kontrolle der Vermögensaufstellungen der von dem Investmentfonds gehaltenen Gesellschaften. Daneben bedarf die KVG für bestimmte Geschäfte der Zustimmung der Verwahrstelle. Hierzu zählen insbesondere Verfügungen über bzw. Belastungen von Vermögenswerten des Investmentfonds.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen, die Laufzeit des Service Level Agreements ist an die Laufzeit des Verwahrstellenvertrags gebunden. Die Vertragsparteien sind dabei berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger des Investmentfonds zu handeln. Für die Verwahrstelle bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts im Rahmen ihrer vertraglichen Tätigkeit keine Interessenkonflikte. Interessenkonflikte können hauptsächlich entstehen zwischen (i) der Verwahrstelle und Kunden/Geschäftspartnern, (ii) Mitarbeitern und Kunden/Geschäftspartnern, (iii) Mitarbeitern und der Verwahrstelle bzw. Unternehmen der CACEIS-Gruppe, (iv) verschiedenen Kunden/Geschäftspartnern untereinander, oder (v) Unternehmen der CACEIS-Gruppe.

5.2. VERGÜTUNG DER VERWAHRSTELLE

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle ab Vertriebsbeginn eine laufende Vergütung in Höhe von 0,0476 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Dieser wird für den Zweck der Ermittlung der Vergütung aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet. Die Mindestvergütung beträgt 11.781,00

USD, jeweils inklusive Umsatzsteuer. Die Verwahrstelle kann dem Investmentfonds daneben Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung von Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachter entstehen.

5.3. VON DER VERWAHRSTELLE ÜBERTRAGENE FUNKTIONEN

Die Verwahrstelle hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts keine Verwahrungsaufgaben an Dritte ausgelagert bzw. Verwahrungsfunktionen, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, an Dritte übertragen.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, ihrer Pflichten, der Interessenkonflikte, die entstehen können sowie der ausgelagerten Verwahrungsausgaben der Verwahrstelle (einschließlich sämtlicher diesbezüglicher Interessenkonflikte) übermittelt.



6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

6. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Die DF Deutsche Finance Investment GmbH ist als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Sie handelt im Rahmen der Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als KVG insoweit ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen und deren Anleger. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten und um gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger sicherzustellen, hat sich die KVG verschiedene Verhaltensregelungen und -standards gegeben, die neben den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Verwaltung des Investmentfonds zur Anwendung kommen und für alle Mitarbeiter der KVG verbindlich sind.

Diese Verhaltensregelungen sind insbesondere in einer Interessenkonflikt-Richtlinie niedergelegt und werden durch einen Compliance-Beauftragten sowie durch die Interne Revision entsprechend überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Durch Einrichtung einer Compliance-Funktion wurden innerhalb der Organisationsstruktur der KVG angemessene Grundsätze und Verfahren implementiert, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftsmisachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher, für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

Es werden alle Anleger insbesondere dahingehend gleich behandelt, als dass keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet werden und somit jede Beteiligung an dem Investmentfonds abhängig von der Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

7.1. ALLGEMEINES

Mit dem Investmentfonds soll Privatanlegern ein Zugangsweg zu einem exklusiven Club Deal bezüglich einer Büroimmobilie in Chicago, Illinois, USA, ermöglicht werden, der nur institutionellen Investoren zugänglich und vorbehalten ist.

Der Investmentfonds wird von der DF Deutsche Finance Investment GmbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet und investiert das Kommanditkapital des Investmentfonds in das nachstehend in Kapitel 7.4. („Anlageobjekt des Investmentfonds“) im Einzelnen dargestellte Anlageobjekt.

7.2. ZULÄSSIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Der Investmentfonds darf, entsprechend den in den Anlagebedingungen aufgestellten Anlagegrundsätzen und Anlagegrenzen in die dort aufgezählten Vermögensgegenstände investieren. Es handelt sich dabei um

- » Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB).
- » Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB
- » Bankguthaben gemäß § 195 KAGB
- » Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

Angaben zu Arten sowie eine Beschreibung wesentlicher Merkmale von ÖPP-Projektgesellschaften, können vorliegend entfallen, da diese Vermögensgegenstände nach Maßgabe der Anlagebedingungen von dem Investmentfonds nicht unmittelbar erworben werden dürfen.

Die für die Investitionen in das Anlageobjekt zu beachtenden Anlagegrenzen werden nachfolgend im Kapitel 7.3. dargestellt.

7.3. ANLAGEZIEL UND FINANZIELLE ZIELE DES INVESTMENTFONDS, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

ANLAGEZIEL DES INVESTMENTFONDS

Das Anlageziel des Investmentfonds einschließlich der finanziellen Ziele ist, dass die Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus der Veräußerung des Anlageobjekts anteilig partizipieren.

Bezüglich der geplanten Vermietung und Veräußerung des Anlageobjekts wird für die Anleger über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 180 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern angestrebt.

Die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 10. („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 79 ff.) dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts hat der Investmentfonds noch keine Investitionen in das Anlageobjekt getätigt bzw. Kapitalzusagen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt abgegeben.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 53 ff.) verwiesen.

ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

ANLAGEOBJEKT

Die Anlagestrategie des Investmentfonds ist die mittelbare Investition in folgendes Anlageobjekt:

Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in die DF 333 Investment LLC, eine Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundestaates Delaware. Gesellschaftszweck der DF 333 Investment LLC ist die Investition in Immobiliengesellschaften deren Gesellschaftszweck ausschließlich im Erwerb, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien und/oder dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht, die ihrerseits entweder unmittelbar in Immobilien investieren oder mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Gesellschaftszweck in Immobilien investieren.

Die DF 333 Investment LLC investiert ihrerseits – ggfs. als Co-Investor – mittelbar in eine 45-stöckige Büroimmobilie in der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois USA.

Im Rahmen der Investition in das Anlageobjekt sind nachfolgende in den Anlagebedingungen verbindlich festgeschriebenen Anlagegrenzen einzuhalten:

BANKGUTHABEN, GELDMARKTINSTRUMENTE

Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten.

Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens

über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

GELDDARLEHEN

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 1 der Anlagebedingungen gewähren, an denen der Investmentfonds bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und die der jeweiligen Immobiliengesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

WÄHRUNGSRISIKO

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

INVESTITIONSPHASE

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 12 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang

mit den vorgenannten Anlagegrenzen investiert sein.

Die Anlagepolitik des Investmentfonds besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, die Vermietung und die Veräußerung des Anlageobjekts sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

7.4. ANLAGEOBJEKT DES INVESTMENTFONDS

7.4.1. STANDORT DES ANLAGEOBJEKTS

Der Standort des Anlageobjekts befindet sich im Stadtteil „The Chicago Loop“, in der Stadt Chicago, gelegen im Ballungsraum Chicago-Naperville-Elgin, am südwestlichen Ufer des Lake Michigan im nordöstlichen Teil des US-Bundesstaates Illinois.

Chicago Region & Wirtschaft

Chicago ist mit ca. 2,7 Mio. Einwohnern die drittgrößte Stadt in den USA – hinter New York und Los Angeles. Im Großraum der Stadt leben ca. 8,7 Mio. Menschen und in der Metropolregion Chicagos ca. 9,7 Mio. Chicago ist eine der führenden Wirtschaftsmetropolen der USA mit einer langen Handelsgeschichte. Früher war Chicago am Michigan-See eine Handelsmetropole für kanadisches Holz und zahlreiche Agrarprodukte. Heute ist Chicago nicht nur Wirtschaftsmetropole, sondern auch wichtiger Finanzplatz für Rohstoffe.

Chicago hat eine der größten und am stärksten diversifizierten Volkswirtschaften der Welt mit mehr als vier Millionen Erwerbstätigen und einem jährlichen Bruttoregionalprodukt von über 609 Mrd. USD. Die Stadt ist ein effizientes und starkes Wirtschaftszentrum, dessen Wirtschaft auf Finanzen, Versicherungen, Medien, Produktion und Lebensmittelverarbeitung basiert. Über 400 große Unter-

nehmen haben ihren Hauptsitz in der Region Chicago, darunter 27 der 31 Fortune 500-Unternehmen in Illinois. Hervorzuheben sind vor allem Walgreens, Boeing, Kraft Foods, Sara Lee, Allstate, Discover Financial Services, OfficeMax und United Continental Holdings. Laut Moody's Investor Services ist jeder Wirtschaftssektor von Risikomanagementinnovationen über Fertigung, Informationstechnologie bis hin zu Gesundheitsdiensten in Chicago vertreten und diese Sektoren sind auch alle Hauptakteure in Chicago. Darüber hinaus hat Chicago eine diversifizierte Wirtschaft, wobei kein Industriezweig mehr als 12 % der Erwerbstätigen beschäftigt.

Laut der Economist Intelligence Unit wird die Stadt Chicago, was die Fähigkeit betrifft, Kapital, Talente, Unternehmen und Menschen anzuziehen, voraussichtlich bis zum Jahr 2025 den 9. Platz unter 120 Städten weltweit erreichen. Derzeit belegt Chicago den 12. Platz. Diese Rangerhöhung würde dazu führen, dass Chicago nach New York die zweitwichtigste Stadt des Landes wird und dabei die einzige andere US-Stadt unter den Top 10 der 120 in der Studie analysierten Weltstädten wäre.

Zu den Top-Universitäten in Chicago (unter den besten „Nationalen Universitäten“ in den USA per U.S. News & World Report) gehören die Northwestern University; Universität von Chicago; Loyola University Chicago; DePaul University; Illinois Institute of Technology; und University of Illinois in Chicago. Diese und andere lokal ansässige Hochschulen bilden ein weltweit angesehenes Lern- und Forschungszentrum. Die University of Illinois in Chicago und die University of Chicago gehören mit einer Gesamtbeschäftigungszahl von fast 30.000 zu den Top-Arbeitgebern in der Region. Mit ca. 21.000 Studenten an der University of Illinois in Chicago und über 7.000 Studenten an der University of Chicago tragen diese Hochschulen entschieden zur regionalen Wirtschaft bei.

Die Erwerbstätigenrate hat sich in den letzten zehn Jahren in Illinois jährlich um 0,5 % und in der Region um 0,7 % pro Jahr erhöht. In November 2019 stand die Arbeitslosenrate

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

bei 3,3 % in der Metropolregion Chicago, 60 Basispunkte niedriger als noch im Vorjahr. Neben Multi-Milliarden-Unternehmen, Universitäten, Krankenhäusern und öffentlichen Einrichtungen machen kleinere Unternehmen weiterhin einen großen Prozentsatz der Arbeitgeber aus. Der jüngste verfügbare Bericht des U.S. Census (2015) listet 243.420 etablierte Unternehmen in der Metropolregion Chicago auf (ein Plus von 2.136 gegenüber dem Vorjahresbericht). Von diesen Unternehmen beschäftigten 295 Unternehmen 1.000 oder mehr Mitarbeiter, während 179.671 Unternehmen 1-9 Mitarbeiter beschäftigten, was 73,8 % aller aufgeführten Unternehmen entspricht. Diese Zahlen spiegeln die Bedeutung von Kleinunternehmen für die lokale Wirtschaft wider.

Es ist hierbei zu beachten, dass es sich um historische Zahlen aus 2019 und davor handelt. Es ist aber davon auszugehen, dass das Coronavirus/COVID-19 einen womöglich weitreichenden Einfluss auf den Arbeitsmarkt haben wird, der jedoch je nach Standort und den allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen variieren wird. Die zitierten Zahlen beruhen auf den derzeit verfügbaren Daten. Durch die Geschwindigkeit der sich täglich ändernden Situation liegen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch keine verlässlichen Zahlen, die eine aussagekräftige Prognose bzgl. der weiteren Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt zulassen würden, vor.

Insgesamt bietet die Metropolregion Chicago ein vielfältiges Kultur- und Geschäftsklima mit ihrer lebhaften Atmosphäre, Top-Universitäten, städtischen Attraktionen und einer langjährigen Geschichte der Stabilität welches für potenzielle Investoren attraktiv sein sollte – weshalb auch Immobilien in der Region Chicago auf absehbare Zeit eine relative Stärke in Bezug auf Wertstabilität und potentielle Wertsteigerung aufweisen sollten.

East Loop & Wirtschaft

Das Viertel „Chicago Loop“, in der sich das Anlageobjekt befindet, ist das zentrale Geschäftsviertel der Stadt und ist in weitere Teil-

lagen unterteilt. Die Büroimmobilie liegt im sogenannten „East Loop“ Teilmarkt vom Chicago Loop, welcher im Norden und Westen an den Chicago River, im Osten an den Lake Michigan und im Süden an die Roosevelt Road angrenzt. Als zweitgrößtes Geschäftsviertel des Landes ist der Chicago Loop für seine Geschichte, Architektur, Theater- und Einkaufsstraßen sowie seine bedeutenden Universitäten bekannt. Zu den wichtigsten Arbeitgebern mit Hauptsitz im Loop gehören Deloitte, AON PLC, die Bank of America und Grant Thornton. Die unmittelbare Umgebung des Anlageobjekts ist hauptsächlich von Büronutzung geprägt; und tatsächlich besteht im Loop die höchste Konzentration von Büroflächen in Chicagos Central Business District (CBD).

Der Großteil der Büroflächen in der Nachbarschaft ist Qualitätsklasse C. Der Chicago CBD setzt sich aus fünf Teilmärkten mit einem Gesamtvolumen von rund 11,8 Mio. Quadratmetern verteilt auf 280 große Bürogebäude zusammen. Das Ballungsgebiet ist seit langem ein Ziel für einige der größten Unternehmen des Landes. In jüngster Zeit konzentriert sich dieser Trend insbesondere auf den Chicago CBD. Für viele der Fortune 500-Unternehmen in der Region stellte sich heraus, dass, um Top-Talente für ihre Organisation gewinnen zu können, sie eine Präsenz im Loop anbieten müssen. Dies hatte erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen innerhalb des CBD, insbesondere in den Teilmärkten Central und West Loop.

Chicago Loop bietet eine Vielzahl von Freizeit-, Einzelhandels-, Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Es ist das Unterhaltungs- und Einzelhandelsviertel der Stadt. Die zentrale Einkaufsstraße entlang der State Street beherbergt über 100 Geschäfte. Der East Loop hat auch den Vorteil, nahe am Lake Michigan zu liegen, dessen Seeufer überwiegend aus Freizeitparks besteht. Grant Park und Millennium Park bieten Veranstaltungen für Einwohner und Touristen, darunter das Grant Park Symphony, Taste of Chicago und Lollapalooza.

Das Bevölkerungswachstum in der näheren Umgebung war in der Vergangenheit zusammen mit steigendem Einkommen positiv, was sich auch positiv auf die allgemeine Immobiliennachfrage auswirkt. Dieser Trend wird sich voraussichtlich auf absehbare Zeit fortsetzen. Im Jahr 2019 lag das mittlere Haushaltseinkommen in der Metropolregion bei 70.332 USD, und damit ca. 15,5 % höher als das mittlere Haushaltseinkommen für die USA insgesamt, das bei 60.918 USD pro Jahr lag. Das mittlere Haushaltseinkommen soll um ca. 3,8 % pro Jahr weiter anwachsen, bis zu 84.728 USD in 2024. Im Vergleich zur Metropolregion liegt das mittlere Haushaltseinkommen in 2019 im Umkreis von 1,6 km (1 Meile) des Anlageobjekts bei 105.567 USD pro Jahr, und im Umkreis von 4,8 km (3 Meilen) bei 86.793 USD.

Transport

Der primäre Zugang zum Anlageobjekt von den nördlichen und südlichen Vororten von Chicago aus erfolgt über die Interstates 90, 94 und 290, wobei sich der Verkehrsknotenpunkt der drei Autobahnen westlich des Loops befindet. Weitere wichtige Zugangswege sind die Roosevelt Road im Süden und der Lake Shore Drive im Osten. Mit der Wabash Avenue and Van Buren Street führen zwei Hauptstraßen an der Büroimmobilie vorbei.

Öffentliche Verkehrsmittel werden von der Chicago Transit Authority (CTA) und der Metra Commuter Rail betrieben; und bieten Zugang zu den umliegenden Stadtvierteln sowie zu den angrenzenden Vorstädten vermittels Schienen- und Busverbindungen. In der Tat leitet der Chicago Loop seinen Spitznamen vom Hochbahnsystem des CTA ab, das innerhalb der Grenzen des Gebiets verläuft. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln vom Loop im Vergleich zu anderen Bereichen der Stadt ist überragend. Die nächstgelegenen CTA-Stationen sind die Adams/Wabash-Station (Brown, Orange, Purple, Green und Pink Linien) und die Jackson Station (Red Linie). Die nächste Metra Station (Van Buren) befindet sich etwa zwei Blocks östlich des Anlageobjekts.

An einem durchschnittlichen Wochentag werden mit dem CTA zu dem die sieben „L train lines“ gehören, 1,6 Mio. Fahrten unternommen. Die CTA gehört zu den zweitgrößten öffentlichen Verkehrssystemen der Nation und bedient neben Chicago weitere 35 Vororte.

Chicagos O'Hare International Flughafen befindet sich ca. 27 km (17 Meilen) nordwestlich des Anlageobjekts; die Fahrtzeit dorthin dauert ungefähr 25 Minuten, je nach Verkehrslage. Der Midway Flughafen ist ca. 18 km (11 Meilen) südlich der Büroimmobilie gelegen und kann in ungefähr 20 Minuten erreicht werden.

BAUENTWICKLUNG EAST LOOP

Angesichts der Lage des Anlageobjekts innerhalb des CBD von Chicago gibt es eine hohe Konzentration von Büroimmobilien in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere innerhalb der Teilmärkte Central und West Loop. Das größte Büroobjekt in unmittelbarer Nähe des Anlageobjekts ist der Willis Tower. Chicagos Trophy-Büroturm.

In Chicago sind derzeit Megaprojekte im Wert von über 20 Mrd. USD im Bau und in verschiedenen Entwicklungsstadien in und um den CBD. Der jüngste Zustrom von Kapital für Projektentwicklungen wurde genutzt, um ein überzeugendes Angebot für Technologieunternehmen zu schaffen, die einen zweiten Hauptsitz errichten möchten. Der frühere Bürgermeister Rahm Emanuel hat deutlich gemacht, warum Chicago, insbesondere der südwestliche Teil des CBD, eine „einzigartige“ Gelegenheit für ein neues Hauptquartier bietet: In den Teilmärkten West und South Loop befinden sich einige der bemerkenswertesten Megaprojekte in der Innenstadt von Chicago, einschließlich der Neupositionierung des Willis Tower, der Sanierung des Old Main Post Office, der Sanierung der Union Station und des neuen Büroturms in 625 West Adams. Diese Objekte, neben vielen anderen Optionen in der gesamten Innenstadt, belaufen sich auf Direktinvestitionen in Höhe von mehr als 7 Mrd. USD und bieten zahlreiche Opportuni-

täten für den Bau eines potenziellen zweiten Hauptquartiers für Technologieunternehmen. Die unübertroffene Erreichbarkeit der Teilmärkte mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu einigen der begehrtesten Wohnviertel der Stadt machen die Lage zu einem erstklassigen Standort für eine Unternehmenszentrale.

CHICAGO BÜROMARKT

Der Chicago Central Business District (CBD) Büromarkt verbuchte im 4. Quartal 2019 eine positive Nettoabsorption von 48.800 m². Dies stellt die höchste vierteljährliche Nettoabsorption seit Q4 2015 dar. Mieter aus der Technologiebranche, Coworking Betreiber, und Lebensmittelunternehmen führten dieses Quartal beim Flächenumsatz.

Die direkte Leerstandsrate des Chicagoer Büromarktes erhöhte sich in Q4 2019 leicht von 11,6 % auf 12,8 %, was allerdings direkt auf die vielberichtete Fertigstellung des Old Post Office Gebäudes zurückzuführen lässt, welches rund 232.000 m² zusätzliche Fläche im CBD geliefert hat. Obwohl schon eine Vielzahl Mieter Verträge abgeschlossen haben, sind noch nicht viele eingezogen, was sich auf die direkte Leerstandsrate auswirkt. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich leicht Quartal zu Quartal, von 41,61 USD auf 41,95 USD pro Quadratfuß im CBD. Class A Mieten erhöhten sich von 47,38 USD auf 48,25 USD. Die Vermietungsaktivität im CBD tendierte aufwärts im 4. Quartal 2019, mit einem Gesamtflächenumsatz von 288.000 m².

Der Teilmarkt East Loop verfügt über einen dynamischen Immobilienbestand, mit Bürotürmen, die zwischen Wohngebäuden stehen. Mit dem Millennium Park, der größten öffentlichen Fläche der Stadt, der als Zentrum des Teilmarkts agiert, bietet das East Loop eine einzigartige Büroumgebung, die der Work-Life-Balance förderlich ist, wie von vielen der dort ansässigen Mietern explizit gewünscht. Obwohl die ausgeprägte Kultur des East Loops weiterhin für innovativere Büromieter wie Werbefirmen, gemeinnützige Organisationen und Bildungseinrichtungen attraktiv

bleibt, ist es den Vermietern des Teilmarkts in jüngster Zeit gelungen, traditionelle Büroflächenbenutzer zu halten und anzuziehen, indem sie mehr erschwingliche Optionen im Vergleich zu denen im Central und West Loop anbieten. Der Teilmarkt grenzt im Norden an den Chicago River, im Süden an die Van Buren Street, im Osten an den Lake Michigan und im Westen an die State Street. Im ersten Quartal 2020 meldete der Teilmarkt East Loop eine positive Nettoabsorption von 12.300 m², die höchste vierteljährliche positive Absorption in zwei Jahren. Positiven Aktivitäten stand die Fertigstellung von 24 E. Washington, noch quasi komplett leerstehend, entgegen, was zu einer Leerstandsquote von 15,8 % (vorheriges Quartal 14,4 %) führte. Insgesamt wurden im East Loop im Jahr 2019 7.600 m² Bürofläche umgesetzt. Im Jahr 2019 verringerte sich die Leerstandsquote im East Loop gegenüber 2018 um 2,16 %.

Class B Objekte waren die Hauptursache für den allmählichen Anstieg und die Stagnation der Leerstandsquoten im Teilmarkt East Loop. Im vierten Quartal sanken die Leerstandsquoten von Class A Bürogebäuden auf 7,3 % in Q4 2019, während die Leerstandsquote der Class B Objekte um 20,9 % stieg.

Im vierten Quartal 2019 betragen die durchschnittlichen Angebotsmieten für Büros im East Loop 38,24 USD pro Quadratfuß brutto, ein Anstieg von 0,31 USD gegenüber dem letzten Quartal. Class A Büroimmobilien hatten einen durchschnittlichen Angebotsmietpreis von 45,34 USD pro Quadratfuß brutto, was zwar einem Rückgang von 1,37 USD gegenüber dem Vorquartal entspricht, über die vergangenen fünf Jahre aber stieg der durchschnittliche Mietpreis für Class A Flächen um 3,75 % pro Jahr.

Im vierten Quartal 2019 wurde kein einziger Neubau im East Loop fertiggestellt. Auf dem Teilmarkt sind derzeit auch keine Neubau Büroentwicklungen geplant. Die Renovierung der obersten Stockwerke (8-13) von 111 N. State (24 E. Washington) durch Brookfield Asset Management ist jedoch in vollem Gange. Die Renovierung in 24 E. Washington wird wahrscheinlich Mieter anziehen, die auf

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

der Suche nach einem Gebäude mit großen zusammenhängenden Flächen und vielen Annehmlichkeiten sind.

7.4.2. ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT

BÜROIMMOBILIE 333 SOUTH WABASH AVENUE

Die Immobilie 333 South Wabash Avenue ist ein 45-stöckiges Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rd. 112.000 m², sowie einer zwei-stöckigen unterirdischen Parkgarage mit 157 Parkplätzen. Das Gebäude wurde zwischen 1970 und 1972 erbaut. Derzeit werden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter Arbeiten zur Verbesserung der Ausstattung des Gebäudes, sowie Renovierungsarbeiten an der Lobby, Kantine/Restaurant („Food Hall“), Konferenzzentrum, Kindertagesstätte, Mieterlounge, der Außenterrassenbereich, sowie Upgrades/Ausbauten des Fitnesscenters.

Das Grundstück umfasst fünf zusammenhängende rechteckige Parzellen, die vom Cook County Assessor's Office als Parcel Index Numbers (PINs) 17-15-107-007-0000, 17-15-107-008-0000, 17-15-107-009-0000, 17-15-107-010-0000, und 17-15-107-011-0000 benannt werden; insgesamt ungefähr 3.790 m² (0,94 Acres). Das Anlageobjekt befindet sich im nordöstlichen Quadranten der Kreuzung der East Van Buren Street und der South Wabash Avenue.

Das Gebäude nimmt den größten Teil des Grundstücks ein, mit überdachten Außenflächen im Westen, Süden und teilweise im Norden des Gebäudes. Eine zweistöckige geschlossene Brücke verläuft von der nördlichen Fassade zum angrenzenden 55 East Jackson Gebäude. Beide Gebäude waren ursprünglich im Eigentum des Mieters CNA. Die Brücke wurde nun durch eine Trennwand geschlossen. Zwischen der Brücke und der Küche der Food Hall verbleibt jedoch eine Schutztür. Das Gebäude ist aber auch durch die unterirdische Parkgarage und die Laderampe im Erdgeschoss mit dem Gebäude 55 East Jackson verbunden.

Das Anlageobjekt hat einen rechteckigen Grundriss und wird im Westen von der South Wabash Avenue und im Süden von der East Van Buren Street begrenzt. Ein Bürohochhaus (55 East Jackson) befindet sich unmittelbar im Norden. Auf zwei Etagen besteht eine Brückenverbindung zwischen 55 East Jackson nach 333 South Wabash. Die Ostseite des Grundstücks wird von einer asphaltierten öffentlichen Gasse und einem angrenzenden mehrstöckigen Gebäude begrenzt. Die unterirdische Parkgarage erstreckt sich über zwei Ebenen, und wird mit dem benachbarten 55 East Jackson Gebäude geteilt.

Im Erdgeschoss befinden sich die Lobby, Aufzüge, Aufzugslobbys, ein neues Café und eine große Treppe, die zur Food Hall, Kindertagesstätte, Ladedocks, sowie zu verschiedenen Lager- und Maschinenräumen im ersten Stock führt. Im ersten Stock befindet sich auch ein Küchenbereich und eine Außenterrasse für die Kindertagesstätte und Food Hall. Im zweiten Stock befinden sich Konferenzräume, ein Auditorium, die Mieterlounge, das Gebäudemanagementbüro und das Fitnesscenter. Zwei Ebenen des Gebäudes werden komplett für die gebäudetechnische Anlage genutzt. Die Büroräume der Mieter erstrecken sich über die verbleibenden Ebenen.

In der unterirdischen Parkgarage stehen insgesamt 157 Parkplätze zur Verfügung. Der Zugang zum ersten Untergeschoss erfolgt über die Ein-/Ausfahrt an der Südseite des Gebäudes an der East Van Buren Street. Der einzige Fahrzeugzugang zum zweiten Untergeschoss zur Parkgarage für 333 South Wabash Avenue erfolgt über das angrenzende Parkhaus 55 East Jackson (entlang der Nordseite des Gebäudes, von der South Wabash Avenue). Der Fußgängerzugang zur Hauptlobby erfolgt über die Haupteingänge an der West- und Südseite des Gebäudes. Im Süden befindet sich ein sekundärer Eingang für den privaten Eingang der CHA-Mieterlobby und im Norden für den nicht-öffentlichen Zugang zur Kindertagesstätte.

Das Gebäude wurde mit Stahlrahmenkonstruktion erbaut, auf einem Fundament aus

Beton Senkkästen. Eine umlaufende Schlitzwand aus Stahlbeton umschließt die unterirdische Parkgarage. Das Gebäude ist hauptsächlich mit lackierten Stahlpaneelen verkleidet, mit ausgestanzten Fensteröffnungen. Die östliche Fassade ist vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss teilweise mit Mauerwerk und Granitplattenverkleidet. Der untere Teil der Süd- und Westfassade besteht hauptsächlich aus einem Schaufenstersystem mit Aluminiumrahmen, zusammen mit lackierten metallverkleideten Säulen und isolierten Bereichen mit Granitplatten. Zu den größeren Reparaturen an den Fassaden in der Vergangenheit gehörten der Austausch des größten Teils des Glases in den Jahren 2001 und 2002 sowie mehrere Anstriche der Stahlverkleidung, zuletzt 2008 und 2009, sowie allgemeine Reparaturen der Fassade in den Jahren 2017 und 2018.

Auf verschiedenen Höhenabschnitten des Gebäudes gibt es insgesamt sieben separate Dachflächen mit geringer Neigung. Die Dachflächen bestehen überwiegend aus einlagigen TPO-Systemen.

Im Gebäude gibt es 26 Personenaufzüge und zwei Lastenaufzüge. 25 Aufzüge sind getriebelose Traktionsaufzüge, zwei sind Treibscheibenaufzüge mit Getriebe und einer ist ein hydraulischer Aufzug.

Die Klimatisierung für das Gebäude erfolgt durch Überkopf Luftverteilungssysteme. Zu den Hauptkomponenten der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HVAC) gehören Kältemaschinen, Kühltürme, zugehörig Pumpen, Lüftungsgeräte (AHUs) und VAV-Boxen mit variablem Luftvolumen. Die Heizung der vermieteten Bereiche des Gebäudes erfolgt durch Lüftungsgeräte mit konstantem Volumen und mit Perimeter-Konvektionseinheiten.

Geschichte der Immobilie

Bis 2015 wurde die Büroimmobilie als Hauptsitz für das international agierende Versicherungsunternehmen CNA Financial Corporation (CNA) genutzt und das CNA Center

genannt. Der rote Anstrich brachte dem Hochhaus den Spitznamen „Big Red“ ein und hebt den schlichten Bau im „Internationalen Stil“ aus der Skyline Chicagos hervor. Das CNA Center wurde als Hauptsitz des Versicherers CNA Financial errichtet und befindet sich seit 2015 bis zum jetzigen Verkauf im Besitz des Immobilieninvestors John Buck Company. CNA Financial verlegte seine Büros 2018 in einen 35-stöckigen Neubau innerhalb Chicagos, der ebenfalls den Namen CNA Center trägt. Durch die Beleuchtung hinter den Gebäudefenstern werden zu speziellen Anlässen oft Nachrichten verbreitet.

John Buck Company haben insgesamt 168 Mio. USD Kapital investiert, um das Gebäude zu renovieren und als erstklassige Büroimmobilie am Markt zu positionieren. Die Renovierungsarbeiten umfassten 64 Mio. USD für die Grundrenovierung des Gebäudes, sowie 116 Mio. USD für Vermietungskosten. Das Anwesen bietet jetzt ein wettbewerbsfähiges Paket an Gemeinschaftseinrichtungen/Annehmlichkeiten für Mieter mit professionell verwalteten Fitness Center und Kindertagesstätte, einer Mieterlounge, privaten Parkplätzen für Mieter und einem öffentlichen Konferenzzentrum.

Innerhalb des letzten Jahres wurden folgende Renovierungen abgeschlossen:

- » Food Hall (Kantine/Restaurant): Fertigstellung am 15. Dezember 2019, Eröffnung am 15. Januar 2020 und betrieben von DM betrieben unter dem Namen „Hayden Hall“ mit 370 Sitzplätzen, zwei Bars und 12 einzelnen Restaurants
- » Kindertagesstätte: an Mieter Bright Horizons am 12. Februar 2019 übergeben Dacherneuerung 5. Stock: Ende Dezember 2019
- » Bürgersteig und Fassade des Erdgeschosses: Ende November 2019
- » 15. und 21. Stock Aus-/Umbau: Beginn erste Januarwoche 2020, Fertigstellung April 2020

Des Weiteren wurde im letzten Jahr ein neuer Ankermieter gewonnen – Northern Trust – für den deren Mietflächen komplett zurückgebaut wurden, und danach mit Holzparkettboden, speziellen Wandbelägen, und verspiegelten Akustikdeckenplatten ausgestattet wurden. Das Lichtkonzept wurde auf LED Lampen aufgerüstet.

Business Plan

Die Büroimmobilie ist derzeit zu ca. 88 % (der vermietbaren Fläche) vermietet. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit beträgt ca. 14 Jahre. Der Mieter Northern Trust belegt rd. 45,4 % der gesamten vermietbaren Fläche. Chicago Housing Authority ist der zweitgrößte Mieter der Immobilie und macht rd. 18,4 % der vermietbaren Fläche aus. Von den insgesamt leerstehenden Flächen stehen ca. 5.300 m² Northern Trust als Optionsfläche zur Verfügung, welche zu diesem Zwecke für drei Jahre leer gehalten wird, es wird davon ausgegangen, dass Northern Trust zu diesem Zeitpunkt sein vertragliches Expansionsrecht ausüben wird.

Sieben Mieter sind noch nicht vollständig „stabilisiert“, das heißt, während zwar die Mietverträge vollständig in Kraft sind, gibt es noch ausstehende Mieteranreize, die den Mietern zu Vertragsbeginn gewährt wurden, wie beispielsweise anfängliche Mietnachlässe oder verzögerte Mietzahlungen, und Mieterückstattungen. Der Verkäufer wird bei Kaufvertragsvollzug entsprechende Gutschriften erbringen, um die Einkommenslücken zwischen diesem Datum und dem Zeitpunkt, an dem alle Mieter vollständig Miet- und Nebenkosten bezahlen, zu überbrücken; wobei der Northern Trust Mietvertrag hierbei den größten Unterschied macht. Diese Gutschriften werden über die ersten fünf Jahre der Investition verteilt, um damit alle Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen, die gezahlt worden wären, wenn Northern Trust und die anderen kürzlich abgeschlossenen Mietverträge schon vollständig stabilisiert wären abzudecken.

Es gibt derzeit insgesamt vier leerstehende, jeweils ein Stockwerk umfassende Büroflä-

chen auf der 15., 16., 18. und 19. Etage mit insgesamt ca. 10.400 m². Es wird davon ausgegangen, dass die unteren beiden Stockwerke mit insgesamt rd. 5.100 m² während 2021 zu aktuellen Marktmieten vermietet werden. Die oberen beiden leeren Stockwerke, mit einer Fläche von rd. 5.300 m² werden bis Juli 2023 leer gehalten, in der Annahme, dass Northern Trust seine Erweiterungsrechte ausüben wird und diese Flächen anmietet. Es gibt weiterhin die Möglichkeit, durch den Abschluss eines kurzfristigen Mietvertrags für diese Flächen zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren, in der Business Case Berechnung wird aber davon ausgegangen, dass die Flächen leer bleiben.

Die angenommenen Mietvertragslaufzeit und Leerstandsdauern bei Neuvermietungen basieren auf momentan typischem Marktstandard. Als Folge der Renovierungsarbeiten des bisherigen Eigentümers wurde die Büroimmobilie von Class B auf Class A verbessert und am Markt repositioniert. In der Business Case Berechnung wird eine allgemeine Leerstandsquote von 7 % angelegt, welche mehr als 200 Basispunkte über der von CBRE im 4. Quartal 2019 gemeldeten Leerstandsquote für Class A Flächen (4,7 %) liegt, und der von Colliers im selben Zeitraum quasi gleichkommt (7,3 %). Diese wird auf alle Flächen außer der der beiden Ankermieter Northern Trust und Chicago Housing Authority, ab Jahr drei angewandt. In jedem Fall ist geplant proaktiv mit den Mietern zusammenzuarbeiten, um zu gewährleisten, dass weit vor dem Auslaufen von Mietverträgen diese erneuert oder die Flächen neu vermarktet werden.

Der Vermietungsstand von ca. 88% (der vermietbaren Fläche), gute Vermietbarkeit des Leerstandes, die diversifizierte Mieterschaft, und die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von ca. 14 Jahren bietet ein sicheres und nachhaltiges Mieteinkommen. Die Hauptmieter Northern Trust (S&P Rating: AA-), Chicago Housing Authority (von der US-Regierung finanziert/S&P Rating: AA+) und CNA (S&P Rating: A) sind „Investment Grade“, also von hoher Bonität. Durch die bonitätsstarke und stabile Mieterliste der sanierten und neugestalteten Büroimmobilie

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

wird ein stabiler Cash Flow generiert, bietet Investoren jedoch zusätzlich die Möglichkeit, den zukünftigen Wert des Anlageobjektes mit minimalem Kapitaleinsatz durch Neuvermietungen, die auf das obere Ende des Mietermarktes abzielen, noch zu steigern.

Northern Trust hat im 1. Quartal 2020 mit dem Einzug begonnen und wird voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2020 vollständig eingezogen sein.

Altlasten

Hinsichtlich des Grundstücks auf dem sich die Büroimmobilie befindet wurde durch EBI Consulting, einem Beratungsunternehmen für das Management von Umweltrisiken und Compliance, Due-Diligence, Energieverbrauchsreduzierung und sowie Ingenieurdienstleistungen, einen Phase-I-Umwelt-Untersuchungsbericht (Phase I Environmental Site Assessment (ESA)) datiert vom 17. Januar 2020 in Übereinstimmung mit den Vorgaben des ASTM-Standards E 1527-13 durchgeführt. Der Zweck dieses Berichts besteht darin, den allgemeinen physischen Zustand und den Wartungszustand der Immobilie zu beurteilen, sowie „Anerkannte Umweltbedingungen“ (Recognized Environmental Concerns (RECs)) zu identifizieren, die laut ASTM-Standard E 1527-13 definiert sind als das Vorhandensein oder wahrscheinliche Vorhandensein gefährlicher Substanzen oder Erdölerzeugnisse in, auf oder an einem Grundstück: 1) aufgrund einer Freisetzung in die Umwelt, 2) Bedingungen, die auf eine Freisetzung in die Umwelt hinweisen, oder 3) Bedingungen, die eine wesentliche Gefahr einer zukünftigen Freisetzung in die Umwelt darstellen. Zusätzlich zu dem ESA wurde auch eine Überprüfung der Dokumente in Bezug auf asbesthaltige Materialien (Asbestos Containing Materials (ACM)) vor Ort vorgenommen, datiert vom 23. Januar 2020.

Insgesamt wurden bei der Untersuchung keine Hinweise auf anerkannte Umweltbedingungen (RECs) im Zusammenhang mit dem Grundstück festgestellt.

Historische Aufzeichnungen bestätigen, dass 1950 im südwestlichen Teil des Grundstücks eine Benzintankstelle mit zwei Treibstofftanks vorhanden war. Da das Gebäude allerdings über 2 Tiefgeschosse verfügt, die sich über das gesamte Grundstück erstrecken, muss bei der Errichtung in 1972 das Erdreich weitreichend abgetragen worden sein. Keinerlei Freisetzungen in die Umwelt wurden angezeigt, die Büroimmobilie wurde seither ununterbrochen betrieben, und es gibt einen Trinkwasserbrunnen in nächster Umgebung. Daher gibt es keine Anzeichen für ein anhaltendes Umweltproblem; es sind derzeit auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die folgenden Überlegungen, die außerhalb des Anwendungsbereichs des ASTM Standards liegen, wurden jedoch identifiziert:

Es gibt Bereiche, in denen asbesthaltiges Material vorhanden ist, was allerdings typisch für ein Gebäude dieses Alters ist. Diese Materialien waren zum Zeitpunkt der Bewertung unbeschädigt und in gutem Zustand. Zusätzliches asbesthaltiges Material kann in unzugänglichen Bereichen vorhanden sein. Aufgrund des Zustands der Materialien stellen diese derzeit keine signifikante Umweltgefahr dar, und stellen auch kein Problem dar, solange sie in gutem Zustand gehalten werden. Es können jedoch zusätzliche Vorkehrungen zur Entfernung und Entsorgung erforderlich sein, wenn Bau- oder Renovierungsarbeiten durchgeführt werden.

Der Anstrich des Anlageobjektes befindet sich in einem guten Zustand, und zum Zeitpunkt der Inspektion wurden keine Bereiche mit abplatzender oder abblättrender Farbe beobachtet. Der Anstrich scheint in den letzten 10 Jahren erneuert worden zu sein. Aufgrund des Baujahrs ist es jedoch wahrscheinlich, dass bleibasierte Farbe (Lead Based Paint (LBP)) vorhanden ist. LBP wird allerdings nicht als anerkannte Umweltbedingung (REC) angesehen.

Darüber hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellungen keine weiteren Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Bezüglich des Grundstücks sind im Register des Cook County, Illinois zwei marktübliche und für eine solche Immobilie typische Grunddienstbarkeiten eingetragen:

Es gibt eine Grunddienstbarkeitsvereinbarung bezüglich des Betriebs der Gebäude 55 Jackson Boulevard und 333 South Wabash, die bestimmte vorübergehende und dauerhafte, nicht-ausschließliche Grunddienstbarkeiten festlegt, die zur Umsetzung einer Betriebsvereinbarung zum gegenseitigen Nutzen der jeweiligen Eigentümer von 55 Jackson Boulevard und 333 South Wabash erforderlich sind. Die Betriebsvereinbarung enthält bestimmte unbefristete, ausschließliche Vereinbarungen über den Betrieb der Gebäude in 55 Jackson Boulevard und 333 South Wabash zum gegenseitigen Nutzen der jeweiligen Eigentümer, z. B. Dienstbarkeiten bezüglich der Verbindungsbrücke im dritten Stock, bautechnischer Stützen, Telekommunikationssysteme; und Versorger Dienstbarkeiten.

Es gibt eine Überkreuz-Grunddienstbarkeit für den Betrieb der North Underground Garage (nördlichen Tiefgarage unter 55 Jackson Boulevard) und der South Underground Garage (südlichen Tiefgarage unter 333 South Wabash), die bestimmte unbefristete, ausschließliche Dienstbarkeitsvereinbarungen zum gegenseitigen Nutzen der jeweiligen Eigentümer von 55 Jackson Boulevard und 333 South Wabash festlegt, z. B. Überkreuz-Grunddienstbarkeiten für den Zugang von Fahrzeugen und Fußgängern; Stützwände für Rolltore; Rampen; und bautechnischen Stützen. Diese gehen Hand in Hand mit einer Betriebsvereinbarung für die Tiefgaragen, in der bestimmte Vereinbarungen über den Betrieb der nördlichen und der südlichen Tiefgarage zum gegenseitigen Nutzen der jeweiligen Eigentümer von 55 Jackson Boulevard und 333 South Wabash getroffen werden, so wie Zugang; Instandhaltung; Versicherung; und Nichterfüllung und Rechtsmittel.

Darüber hinaus bestehen hinsichtlich des Anlageobjekts keine weiteren nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen.

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Bestimmungen der erteilten Baugenehmigung für die Immobilie, den mit der fremdfinanzierenden Bank im Rahmen des Darlehensvertrags getroffenen Vereinbarungen, den im Register bezüglich des Grundstücks eingetragenen dinglichen Belastungen sowie aus den abgeschlossenen Mietverträgen für die Büroimmobilie. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich dessen Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus dem Standort des Anlageobjekts sowie aus der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Büroimmobilie. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel des Investmentfonds, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt.

Behördliche Genehmigungen

Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan im Downtown Mixed-Use District (State Street/Wabash Avenue Commercial Corridor), wo eine sog. „DX-16“ Nutzung vorgesehen ist, welche Geschäfts- und Büronutzung, Einzelhandel- und Servicebetriebe, sowie ergänzende Betriebe erlaubt. Insgesamt erlauben die baurechtlichen Gegebenheiten ein breites Spektrum geschäftlicher Nutzungen für das Anlageobjekt. Die existierende Nutzung der Büroimmobilie als Bürohochhaus ist aufgrund der DX-16-Zone gesetzlich zulässig. Angesichts der Tatsache, dass die umliegenden Grundstücke die gleiche Flächennutzung zugewiesen haben und der künftige Flächennutzungsplan ebenfalls gleiche Nutzungen vorsieht, ist auch nicht davon auszugehen,

dass sich die planungsrechtliche Nutzungsart plötzlich ändert.

Zukünftige Mieterausbauten oder Renovierungsarbeiten die nur den Innenausbau betreffen, bedürfen einer einfachen Baugenehmigung, da keine Nutzungsänderung vorliegen würde; d. h. die Baubehörde prüft die Baugenehmigung bezüglich der Einhaltung des geltenden Bauverordnungen, des Brandschutzgesetzes und aller anderen geltenden Vorschriften.

Laut des „Property and Zoning Reports“, der von „The Planning & Zoning Resource Company“ am 21. Januar 2020 mit PZR-Standortnummer 136116-1 erstellt wurde, ist die vorhandene Nutzung, das Gebäude und Maß der Bebauung, sowie das Parken in Übereinstimmung mit den Vorgaben der jeweils geltenden Vorschriften.

Nach Kenntnis der prospektverantwortlichen KVG, liegen somit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung alle behördlichen Genehmigungen hinsichtlich der Errichtung und Nutzung des Anlageobjekts, die zur Erreichung des Anlageziels des Investmentfonds erforderlich sind, vor.

Bewertungsgutachten

Im Rahmen der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt wurde gemäß den Vorschriften des KAGB, insbesondere des § 261 Abs. 5 KAGB durch die Bewertungsgesellschaften Newmark Knight Frank und Colliers International, beide in Chicago, Illinois, am 28.04.2020 jeweils ein Bewertungsgutachten erstellt.

Newmark Knight Frank hat das Anlageobjekt in ihrem Bewertungsgutachten zum Stichtag 30.06.2020 mit einem Verkehrswert in Höhe von 446,5 Mio. USD bewertet. Da der Ankaufspreis sich auf insgesamt 376 Mio. USD beläuft, liegt der durch Newmark Knight Frank ermittelte Verkehrswert somit deutlich über dem Ankaufspreis.

Laut Colliers International liegt der entsprechend dem Ergebnis des Bewertungsgutach-

tens zum Stichtag 26.03.2020 ermittelte Verkehrswert bei 414 Mio. USD. Auch dieser Verkehrswert liegt deutlich über dem Ankaufspreis. Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt vor.

KAUFVERTRAG

Die Projektgesellschaft DF 333 Wabash PropCo LLC – „**Käufer**“ hat am 7. Februar 2020 mit der 333 Wabash Partners LLC („**Verkäufer**“) einen Kaufvertrag über den Erwerb des Anlageobjekts (333 South Wabash Avenue und 60 East Van Buren Street, Chicago, Illinois 60604) geschlossen. Der Vollzug („Closing Date“) des Kaufvertrages (Übertragung des Besitzes, der Gefahren, Nutzen und Lasten, sämtlicher das Anlageobjekt betreffender öffentlich-rechtlicher Pflichten und der Rechte und Verpflichtungen aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen) erfolgt mit vertragsgemäßer Zahlung des vereinbarten Kaufpreises, die vertraglich zum 29. Juli 2020 vorgesehen ist.

Anzahlung/Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Anlageobjekt beträgt 376 Mio. USD. Durch den Käufer wurden am 7. Februar 2020 und am 28. Februar 2020 bereits Anzahlungen in Höhe von insgesamt 20 Mio. USD geleistet.

Zusicherungen und Garantien

Die Zusicherungen und Garantien des Verkäufers decken u. a. die folgenden Themen ab:

- » Ordnungsgemäße Genehmigung, Ausführung und Lieferung;
- » Keine Kaufoptionen (Northern Trust hat auf sein Vorkaufsrecht verzichtet)
- » Keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten;
- » Bestehende Mietverträge und Kautionen;
- » Persönliches Eigentum ohne Pfandrechte;

» OFAC-Konformität (d. h. Konformität der Vertragsbeziehungen mit den US-Sanktionslisten);

» Keine Gewerkschaftsverträge; und

» Keine Ansprüche von Mitarbeitern

Mieter Verwirkung rechtshemmender Einwände (Estoppels):

Nicht früher als 45 Tage vor dem Closing Date, muss der Verkäufer ein „Estoppel Certificate“, das die Verwirkung rechtshemmender Einwände jedes Mieters dokumentiert, vorlegen. Es ist eine aufschiebende Bedingung die der Verpflichtung des Käufers vorausgeht, den Vertrag zu vollziehen, dass der Verkäufer unterschriebene Mieter-Estoppels liefert, die nicht „nicht-konform“ sind – und zwar von (i) Northern Trust, (ii) Chicago Housing Authority, (iii) Continental Casualty Company (CNA) (zusammen die „erforderlichen Mieter“) und (iv) den verbleibenden Mietern die kumulativ 80 % der gemieteten Fläche des Anlageobjekts abdecken müssen.

Betriebsvereinbarungen Estoppels: Spätestens drei Bankarbeitstage nach dem Datum des Kaufvertrages, muss der Verkäufer ein Estoppel-Zertifikat, dass in Form und Inhalt für Käufer und Verkäufer akzeptabel ist, von jeder der Vertragsparteien der Betriebsvereinbarungen (Verträge zum Betrieb der Gebäude und Grunddienstbarkeitsvereinbarungen) vorlegen. Es ist eine aufschiebende Bedingung, die der Verpflichtung des Käufers vorausgeht, den Vertrag zu vollziehen, dass der Käufer alle unterschriebenen Betriebsvereinbarungen Estoppels erhalten hat.

55 Jackson Vermieter Estoppel: Nicht früher als 45 Tage vor dem Closing Date, muss der Verkäufer bei 55 E. Jackson LLC ein Estoppel-Zertifikat, dass formell und inhaltlich für Käufer und Verkäufer akzeptabel ist, anfordern. Es ist eine aufschiebende Bedingung, die der Verpflichtung des Käufers vorausgeht, den Vertrag zu vollziehen, dass der Käufer das unterschriebene Estoppel-Zertifikat von 55 E. Jackson LLC erhalten hat.

Nichterfüllung/Kündigungsrechte vor Closing (außer Totalverlust, Abriss, oder Title Probleme)

Hinsichtlich der Nichtentsprechung von zugesicherten Eigenschaften während des Zeitraums zwischen Kaufvertragsdatum und Closing Datum, sofern der Käufer oder der Verkäufer erfährt, dass die Zusicherungen oder Garantien des Verkäufers nicht der Wahrheit entsprechen, hat diese Partei die jeweils andere Partei innerhalb von 5 Bankarbeitstagen zu benachrichtigen. Wenn vor Closing Datum der Verkäufer tatsächliche Kenntnis erlangt, dass eine seiner Zusicherungen oder Garantien unrichtig sind, so muss dies dem Käufer innerhalb von 5 Bankarbeitstagen mitgeteilt werden. In beiden Fällen kann der Verkäufer eine solche Nichterfüllung heilen (und hat Anspruch auf eine angemessene Verschiebung des Closings, um dies zu tun (maximal 90 Tage). Wenn der Verkäufer nicht in der Lage ist, die Nichterfüllung zu heilen, muss der Käufer entweder (i) auf dieses Recht verzichten und ohne Minderung des Kaufpreises den Kaufvertrag vollziehen, oder (ii) den Kaufvertrag aufheben. Ist jedoch die Nichtentsprechung bezüglich einer unwesentlichen Eigenschaft (d. h. der aggregierte Schaden aus einer solchen Nichtentsprechung wird auf unter 200.000 USD geschätzt), wird der Käufer auf dieses Recht verzichten.

Bezüglich der Zusicherungen des Verkäufers im Zusammenhang mit der Instandhaltung der Immobilie kann der Käufer den Kaufvertrag kündigen, falls ein Rechtsverstoß in Bezug auf das Eigentum zwischen Vertragsdatum und Closing Datum auftritt und die Heilung voraussichtlich mehr als 200.000 USD kostet (und nicht vor dem Closing geheilt wird).

Hinsichtlich der Nichterfüllung der aufschiebenden Bedingungen für das Closing können Käufer und Verkäufer jeweils entscheiden, den Kaufvertrag zu kündigen, wenn die aufschiebenden Bedingungen für ihre jeweilige Verpflichtung zum Abschluss nicht erfüllt sind.

Wenn der Verkäufer zum Closing Datum einen wesentlichen Verstoß gegen seine Ver-

pflichtungen aus dem Kaufvertrag begeht oder in Verzug gerät oder aufgrund des Versäumnisses oder der Weigerung des Verkäufers, seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachzukommen der Vertrag nicht vollzogen werden kann, kann der Käufer entweder (i) den Kaufvertrag kündigen, (ii) auf seine Rechte verzichten, oder (iii) hat Anspruch auf Erfüllung (die Klage hierfür muss innerhalb von 90 Tagen nach dem geplanten Closing Datum erhoben werden).

Wenn der Käufer aufgrund des Versäumnisses oder der Weigerung des Käufers, seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachzukommen, den Kaufvertrag nicht vollzieht, kann der Verkäufer entweder auf seine Rechte verzichten oder den Kaufvertrag kündigen.

Totalverlust/Abbruchreife (Verschlechterung):

Käufer und Verkäufer haben jeweils das Recht, den Kaufvertrag innerhalb von 10 Tagen zu kündigen, nachdem der Verkäufer den Käufer über eine Abbruchreife oder drohende Abbruchreife eines wesentlichen Teils des Gebäudes informiert hat (mit entsprechender de Minimis Regelung). Wenn die Verschlechterung nur einen unwesentlichen Teil des Gebäudes betrifft, oder wenn keine der beiden Parteien vom Kaufvertrag zurücktreten will, dann hat der Verkäufer an den Käufer die Versicherungsleistung oder sonstige Erträge aus dem Schadensfall, die ihm tatsächlich geleistet wurden, herauszugeben. Insofern solche Leistungen bis zum Closing Datum noch nicht bezahlt wurden, tritt der Verkäufer dem Käufer die Rechte auf solche Erlöse ab.

Wenn das Gebäude vor dem Closing Datum durch ein Unglück beschädigt oder zerstört wird, das kein versichertes Unglück ist und dessen Reparatur weniger als 2 % des Kaufpreises kosten würde, kann der Käufer den Kaufvertrag innerhalb von 30 Tagen kündigen, nachdem der Verkäufer den Käufer darüber informiert hat. Wenn der Käufer beschließt, den Kaufvertrag nicht zu kündigen, überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Rechte, Titel und Interessen des Verkäufers an allen Versi-

cherungserlösen aufgrund solcher Schäden oder Zerstörungen, falls vorhanden, und wenn das Unglück versichertes Unglück war, erhält der Käufer eine Gutschrift auf den Kaufpreis in Höhe des Selbstbehalts gemäß der Unfallversicherung des Verkäufers.

Haftung des Verkäufers nach Vollzug des Vertrags bezüglich Mängel oder Beschaffenheit/unrichtiger Erklärung

Die Gesamthöhe aller Einzelansprüche aus einer etwaigen Haftung im Zusammenhang mit Mängeln des Anlageobjekts oder unrichtiger Zusicherungen/Garantien beträgt 200.000 USD (sobald der Schwellenwert erreicht ist, haftet der Verkäufer allerdings ab dem ersten Dollar). Die Haftungsobergrenze beträgt 2.500.000 USD.

Alle Zusicherungen des Verkäufers bleiben 180 Tage nach dem Closing Datum bestehen (Verjährungsfrist), und der Käufer muss innerhalb dieser Frist einen Anspruch geltend machen.

Der Kaufvertrag enthält eine Klausel, die besagt, dass der Käufer keinen Anspruch auf Entsprechung von zugesicherten Eigenschaften erheben darf, wenn der Käufer vor Abschluss über die Nichtentsprechung Kenntnis hatte.

Post-Closing-Regelungen

Innerhalb eines Zeitraums von 4 Monaten nach dem Closing bemüht sich der Käufer nach Treu und Glauben, etwaige Erstattungsbeiträge (d. h. Beträge, die von Mietern im Rahmen der Mietverträge für Beträge fällig werden, die dem Vermieter vor dem Closing Datum gezahlt wurden oder entstanden sind) einzuziehen, die zum Stichtag im Namen des Verkäufers fällig, aber nicht eingezogen sind.

Nach dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Vertragsabschluss erfolgt, müssen sich Verkäufer und Käufer gegenseitig die tatsächlichen Kosten für erstattungsfähige Mieternebenkosten (d. h. Beträge, die im Rahmen der Mietverträge erstattet werden müssen) für die jeweilige Nutzungsdauer anrechnen. So-

bald eine endgültige Ermittlung der Gesamtkostenerstattung für das Kalenderjahr, in dem der Abschluss des Kaufvertrags erfolgt ist vorliegt, berechnen Verkäufer und Käufer ihre jeweiligen Anteile an den bereits von ihnen eingezogenen Beträgen, und leisten eine Anpassungszahlung von einer Partei an die andere, so dass jeder seinen richtigen Anteil am eingesammelten Gesamtbetrag hat.

Gutschriften

Zum Vollzug des Kaufvertrages sind vom Verkäufer an den Käufer Gutschriften für noch nicht abgeschlossene Mieterausbaukosten, Vermietungskosten Dritter, und Einkommensüberbrückungszahlungen zu leisten, die durch Überprüfung der laufenden Arbeiten, Auskünfte des Verkäufers in der Form von Zeitplänen und eidesstattlichen Erklärungen, Mieter Estoppels und deren Überprüfung und Abstimmung durch einen sachverständigen Dritten ermittelt werden sollen.

Weitere Regelungen

Der Verkäufer trägt die vom Staat und Landkreis erhobenen Übertragungs- und ähnliche Steuern sowie den Anteil des Verkäufers an der städtischen Steuer (3 USD pro 1.000 USD). Der Käufer trägt den Teil der städtischen Steuer, der den Käufern auferlegt ist (7,5 USD pro 1.000 USD).

Der Verkäufer zahlt an den Käufer bei Vollzug 110 % der Kosten für bestimmte noch nicht fertiggestellte Arbeiten.

Der Käufer ist verpflichtet, bestehende Gewerkschaftsvereinbarungen zu übernehmen und seinen Asset Manager zu veranlassen, den existierenden Mitarbeitern für das Management der Immobilie eine Beschäftigung gemäß den für die Immobilie geltenden Gewerkschaftsvereinbarungen anzubieten.

LANGFRISTIGE FREMDFINANZIERUNG

Das langfristige Fremdkapital soll durch die die Büroimmobilie unmittelbar haltende Objektgesellschaft in Höhe von insgesamt

240 Mio. USD in Form eines Darlehens bei einer finanzierenden Bank oder Versicherungsgesellschaft aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Objektgesellschaft noch keinen Darlehensvertrag mit einem Darlehensgeber unterzeichnet.

Mit der Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung hat die Objektgesellschaft den Makler JLL beauftragt (JLL ist der Markenname und ein eingetragenes Markenzeichen von Jones Lang LaSalle Incorporated, einem führenden Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich). JLL führt derzeit mit mehreren Kapitalgebern am Markt über die Konditionen einer möglichen Langfristfinanzierung Gespräche, wobei die Verhandlungen mit American International Group, Inc. („AIG“) am weitesten fortgeschritten sind. AIG ist ein börsennotierter Versicherungskonzern mit Hauptsitz in New York City. Das Unternehmen bietet Versicherungen für Geschäfts- und Privatkunden sowie viele weitere Finanzdienstleistungen an.

Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein durch AIG ausgefertigtes „Term Sheet“ vor, in dem die Finanzierungsbedingungen mit AIG bezüglich der Aufnahme der langfristigen Fremdfinanzierung vereinbart wurden. Auf Grundlage der im Rahmen des Term Sheets vereinbarten Finanzierungsbedingungen wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein detaillierter Finanzierungsantrag erstellt, welcher zeitnah durch das zuständige Gremium bei AIG genehmigt werden soll. Mit Genehmigung des Finanzierungsantrags soll der Objektgesellschaft eine verbindliche Finanzierungszusage erteilt werden, welche dann die Grundlage für den mit AIG zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts abzuschließenden Darlehensvertrags bilden soll. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der Objektgesellschaft diese verbindliche Finanzierungszusage von AIG noch nicht vor. Die prospektverantwortliche KVG geht vor dem Hintergrund der Verhandlungen mit AIG jedoch davon aus, dass der Objektgesellschaft

die Finanzierungszusage durch AIG erteilt wird und der Darlehensvertrag mit AIG zu den nachfolgend dargestellten Konditionen rechtzeitig vor dem Erwerb des Anlageobjekts abgeschlossen werden kann.

Ausweislich der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vereinbarten Finanzierungsbedingungen sollen nach Abschluss des Darlehensvertrags die Darlehensmittel zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts von AIG zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten im Rahmen des vorliegenden Finanzierungskonzepts an die Objektgesellschaft ausbezahlt werden. Die vereinbarten Finanzierungsbedingungen sehen einen Darlehensbetrag in Höhe von insgesamt 240 Mio. USD vor. Die Laufzeit des Darlehens beträgt acht Jahre mit geplant endfälliger Tilgung. Das Darlehen kann aber durch die Objektgesellschaft nach einer Laufzeit von vier Jahren erstmals vorzeitig gekündigt werden; im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist eine Vorfälligkeitsentschädigung zu leisten. Der jährliche Festzinssatz für das Darlehen soll sich aus dem abgeleiteten 8-Jahres Zinssatz auf US-Staatsanleihen zuzüglich einer Marge von 2,45 % ergeben, jedoch mind. 3,53 % betragen. Der Zinssatz wird mit Genehmigung des Finanzierungsantrags festgeschrieben. Das Darlehen wird anfänglich tilgungsfrei gewährt, jedoch setzt am Ende des fünften Jahres eine auf 30 Jahre berechnete Tilgung ein, wenn (i) die Nettomieteinnahmen der vorangegangenen 12 Monate nicht mehr als 21,0 Mio. USD betragen, oder (ii) in den folgenden 36 Monaten mehr als 20 % der Mietverträge enden würden.

Die Besicherung zugunsten von AIG soll über eine erstrangige Grundschuld in Höhe des Darlehensbetrages (eventuell zzgl. Zinsen und Nebenleistung), sowie durch eine Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen des Anlageobjekts erfolgen.

Noch nicht bezahlte Ausgaben für noch nicht abgeschlossene Mieterausbaukosten, Vermietungskosten Dritter, Mietschlüsse, sowie die Gutschriften durch den Verkäufer sind zum

Auszahlungsdatum des Darlehensbetrags auf einem Sperrkonto zugunsten von AIG zu hinterlegen, wobei der hinterlegte Betrag sukzessive abgerufen werden kann.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Finanzierungsbedingungen Verpflichtungen zur Einhaltung festgelegter finanzieller Anforderungen (sog. „Financial Covenants“) vereinbart. So soll über die Darlehenslaufzeit ein Schuldendienstdeckungsgrad („DSCR“) von mind. 1,2x eingehalten werden, d. h. sollte der jeweils geltende Schuldendienst unter den Faktor 1,2 der Nettomieteinnahmen fallen, würden sämtliche Mieteinnahmen auf ein Sperrkonto zugunsten von AIG fließen und erst dann wieder freigegeben werden, wenn ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,25x für zwei Quartale erreicht werden konnte. Des Weiteren sind eventuell anfallende Gebühren im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverträgen an AIG abzutreten bzw. zu hinterlegen.

Sofern ein Mietvertrag mit einer Mietfläche von über ca. 1.858 m² (20.000 Quadratfuß) nicht für eine bestimmte Festlaufzeit verlängert wird, sondern jederzeit kündbar ist oder der Mieter einer solchen Mietfläche in Verzug gerät, hat die Objektgesellschaft 50 USD pro Quadratfuß auf einem Sperrkonto zugunsten AIG zu hinterlegen.

Neben den im Rahmen des Term Sheets bereits vereinbarten Finanzierungsbedingungen können weitere marktübliche Kündigungs- und Eingriffsrechte für die Parteien des Darlehensvertrages vereinbart werden, z. B. weitere Regelungen zur Einhaltung festgelegter finanzieller Anforderungen. Diese zielen im Kern darauf ab, dass der Darlehensnehmer seine Verpflichtungen als Immobilieneigentümer und als Vermieter mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrnimmt, Zahlungen rechtzeitig leistet und als professioneller Immobilieneigentümer und Vermieter agiert, das fremdfinanzierte Anlageobjekt im vertragsgemäßen und versicherten Zustand gehalten wird und die Rechtmäßigkeit der Darlehensvergabe gewährleistet ist. Die darlehensvertraglichen Regelungen

werden auch marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten vorsehen, welche die Objektgesellschaft während der Vertragslaufzeit gegenüber AIG jederzeit zu erfüllen hat.

MIETERSTRUKTUR UND MIETVERTRÄGE

Aufgrund der Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert. Im Hinblick auf die von dem Investmentfonds mittelbar erworbene Büroimmobilie bestehen die in der nachfolgenden Tabelle „Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten“ dargestellten Mietverhältnisse.

Die Büroimmobilie ist zum jetzigen Zeitpunkt zu 88 % der vermietbaren Fläche vermietet, mit 9 % Leerstand, und 3 % anderweitiger Nutzung der Flächen. Es gibt insgesamt 12 gewerbliche Mieter, deren Mietflächen von 711 m² bis 50.884 m² (Northern Trust) reichen. Zu den Hauptmietern zählen Northern Trust mit 50.884 m² (ca. 49,8 % der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen) und Chicago Housing Authority mit 20.637 m² (ca. 18,4 % der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen), sowie Akuna Capital mit 5.289 m² (ca. 5,2 % der prognostizierten Gesamtmieteinnahmen) CNA belegt mit 5.280 m² rd. 5,4 % der vermieteten Fläche.

Die Northern Trust Corporation ist ein Finanzdienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz in Chicago, das sich an Unternehmen, institutionelle Anleger und vermögende Privatpersonen richtet. Die Bonität der Northern Trust Corporation wird zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von der Ratingagentur Moody's mit dem Rating A1 und der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) mit dem Rating AA- bewertet.

Die Chicago Housing Authority ist eine kommunale Körperschaft, die den öffentlichen Wohnungsbau in der Stadt Chicago überwacht und fördert. Da die Chicago Housing Authority ultimativ von einer Bundesbehörde finanziert wird, ist ihr Rating mit dem der US-

Regierung gleichzusetzen. Die Bonität der US-Regierung wird zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung von der Ratingagentur Moody's mit dem Rating Aaa und der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) mit dem Rating AA+ bewertet.

CNA ist eines der größten US-amerikanischen Versicherungsunternehmen für gewerbliche Sach- und Unfallversicherungen. Die Bonität von CNA wird zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung von der Ratingagentur Moody's mit dem Rating Baa2 und der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) mit dem Rating A+ bewertet.

Hinsichtlich der Definitionen der vorstehend angeführten Bonitätsratings wird auf die diesbezüglich zugänglichen Informationen der Ratingagenturen verwiesen.

Der Mietvertrag von Northern Trust beginnt im September 2020, und der Mieter ist momentan dabei das Gebäude Zug um Zug zu beziehen, da die Mieterausbauten noch im Gange sind.

Traditionell wurden für Büroflächen in Chicago Bruttomieten vereinbart. Mit der Fertigstellung neuer Flächen begannen Mieter und Vermieter jedoch zunehmend mit dem Abschluss von Triple-Net-Mietverträgen („NNN“), sodass die Mieter die Betriebskosten erstatten; im Laufe der Zeit wurden ältere Gebäude auf dieselbe Methodik umgestellt. Der CHA-Mietvertrag wurde aufgrund eines kürzlich vereinbarten Nachtrags in Triple-Net umgewandelt. Die meisten anderen Mietverträge sind bereits Triple-Net. Infolgedessen beruht die Business Case Berechnung NNN-Mietverträge, aber ein Großteil der verfügbaren Marktdaten beruht immer noch auf Bruttomieten.

ÜBERSICHT DER MIETER UND MIETVERTRAGSDATEN

MIETER	NUTZUNG	MIETFLÄCHE M²	MIETVERTRAG START	MIETVERTRAG ENDE	MIETE USD	ANTEIL GESAMTMIETE	MIET- ERHÖHUNGEN	VERLÄNGERUNGS- OPTIONEN
Northern Trust	Büro	50.833	01.09.2020	31.08.2035	12.943.975	49,7 %	2,5 % p. a.	2 x 5-10 Jahre
Chicago Housing Authority	Büro	20.637	01.12.2006	31.12.2037	4.786.469	18,4 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Akuna Capital	Büro	5.289	01.01.2016	31.12.2029	1.346.585	5,2 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 4 Jahre
Hayden Hall	Restaurant	2.408	01.01.2020	31.12.2029	1.000.000	3,8 %	125.000 USD nach 5 Jahren	2 x 5 Jahre
CNA	Büro	5.280	24.03.2016	30.11.2024	991.753	3,8 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre (Suite 400&2500) 1 x 3 Monate (Suite 600&700)
HOK	Büro	2.560	01.01.2009	31.01.2025	857.879	3,3 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
United Way	Büro	2.645	01.05.2013	30.04.2028	850.762	3,3 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
IFF	Büro	2.645	25.09.2015	30.09.2030	816.894	3,1 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Caidan Management	Büro	2.645	26.04.2013	30.06.2030	773.792	3,0 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Leerstand (prognostizierte Mieteinnahmen)	Büro	2.546	01.04.2021	31.03.2031	441.340	1,7 %	2,5 % p. a.	–
Leerstand (prognostizierte Mieteinnahmen)	Büro	2.560	01.10.2021	30.09.2031	162.012	0,6 %	2,5 % p. a.	–
Signature Office	Büro	1.929	01.07.2015	30.06.2030	551.249	2,1 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Bright Horizons	Büro	764	01.09.2020	31.08.2030	281.400	1,1 %	2,5 % p. a.	2 x 5 Jahre
One Hope United	Büro	711	01.11.2015	31.08.2026	212.577	0,8 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Northern Trust	Lager	51	01.09.2020	31.08.2035	8.784	0,0 %	2,5 % p. a.	2 x 5-10 Jahre
One Hope United	Lager	5	01.11.2015	31.08.2026	1.465	0,0 %	0,50 USD PSF p. a.	1 x 5 Jahre
Stockwerk mit Gemeinschaftseinrichtungen für Mieter	Büro	3.135	–	31.12.2058				
Management Office		154	–	31.12.2058				
Leerstand Northern Trust 2023 Option	Büro	5.289	01.07.2023	31.08.2035				
Mechanik		22	–	31.12.2044				
Total		112.109			26.026.936	100 %		

7.4.3. ANGABEN ZUR INVESTITIONS- STRUKTUR

Deutsche Finance 333 Investment LP

Der Investmentfonds wird sich an der als Zweckgesellschaft fungierenden Deutsche Finance 333 Investment LP, einer am 08.04.2020 gegründeten Limited Partnership nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware – vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht –, die am 09.04.2020 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen um sich über diese Gesellschaft mittelbar an der Beteiligungsgesellschaft, der DF 333 Investment LLC zu beteiligen.

Der im Register eingetragene Sitz der Deutsche Finance 333 Investment LP befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Gesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware.

Der Investmentfonds wird sich als Limited Partner – vergleichbar einem Direktkommanditisten nach deutschem Recht – an der Gesellschaft beteiligen und dabei nahezu sämtliche Kapitalanteile der Gesellschaft übernehmen. Als Komplementärin (General Partner) der Gesellschaft wird die DFA 333 GP LLC, eine am 08.04.2020 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 08.04.2020 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, fungieren; die Komplementärin übernimmt keine Kapitalanteile und ist am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Als geschäftsführende Kommanditistin (Administrative Limited Partner) wird die DFA 333 MM LLC, eine am 08.04.2020 gegründete Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 08.04.2020 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, an der Gesellschaft beteiligt sein.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich der Investmentfonds noch nicht an der Deutsche Finance 333 Investment LP beteiligt.

Ausschließlicher Gesellschaftszweck der Gesellschaft ist es, über Immobiliengesellschaften in Immobilien zu investieren. Insbesondere beabsichtigt die Gesellschaft, indirekt in die Immobilie in 333 South Wabash, Chicago, Illinois zu investieren. Die Gesellschaft ist berechtigt, Immobiliengesellschaften Darlehen zu gewähren, sofern die Gesellschaft direkt oder indirekt eine Beteiligung an einer solchen Immobiliengesellschaft hält.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Gesellschaft ausschließlich durch die Limited Partner in Form von Eigenkapital und verzinslicher zur Verfügung gestellt. Dabei soll sich der Investmentfonds bei einem planmäßigem Kommanditkapital von 50 Mio. USD mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 43,5 Mio. USD an der Gesellschaft beteiligen. Die DFA 333 MM LLC hat sich als geschäftsführende Gründungskommanditistin mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 1.000 USD an der Gesellschaft beteiligt.

Die Limited Partner der Deutsche Finance 333 Investment LP haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Limited Partner ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft wird durch die Komplementärin und – soweit eine unbeschränkte Haftung vermieden wird – durch die geschäftsführende Kommanditistin ausgeübt. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen (u. a. Verkauf von Vermögensgegenständen, Abschluss von Darlehensverträgen, Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften, Liquidation der Gesellschaft) bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner, der grundsätzlich mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann. Änderungen des Gesellschaftsvertrages sowie eine Änderung der Laufzeit der Gesellschaft bedürfen eines

Gesellschafterbeschlusses der mit einer zwei Drittel Mehrheit gefasst wurde.

Die Limited Partner sind im Verhältnis ihrer Kapitalbeteiligung an den Ergebnissen, den Ausschüttungen und dem Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

Die Gesellschaft wurde für die Dauer von neun Jahren nach Gründung errichtet. Die Beendigung und Liquidation der Gesellschaft kann vorzeitig nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts bzw. der Beteiligung an dem Anlageobjekt durch Gesellschafterbeschluss der mit einer zwei Drittel Mehrheit gefasst wurde, erfolgen.

DF 333 INVESTMENT LLC

Die Deutsche Finance 333 Investment LP wird sich als Gesellschafter neben weiteren Co-Investoren an der DF 333 Investment LLC („**Beteiligungsgesellschaft**“), einer am 21.01.2020 gegründeten Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am selben Tag in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligen. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 251 Little Falls Drive, Wilmington, Delaware 19808, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 3033 E 1st Ave, Denver, Colorado 80206, USA. Die Beteiligungsgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Beteiligungsgesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als sog. Corporation ausgestaltet, vergleichbar einer Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat der Gründungsgesellschafter der Beteiligungsgesellschaft zum Zwecke der Anzahlung auf den im Rahmen des Kaufvertrags für das Anlageobjekt vereinbarten Kaufpreis eine Kapitaleinlage in Form von Eigenkapital und verzinslichen Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt 16,5 Mio. USD geleistet. Es ist vorgesehen, dass der Gründungsgesellschafter mit Beitritt der Co-Investoren aus der Beteiligungsgesellschaft ausscheidet.

7. VERWALTUNG DES ANLAGEGEGENSTANDES

Die Deutsche Finance 333 Investment LP hat sich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt.

Der derzeit bestehende Gesellschaftsvertrag der Beteiligungsgesellschaft wird mit dem Beitritt weiterer Co-Investoren geändert. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegt der zukünftige Gesellschaftsvertrag in einer finalen Entwurfsfassung vor, wurde jedoch von den avisierten Co-Investoren noch nicht rechtsverbindlich unterzeichnet und kann daher vor Unterzeichnung noch Änderungen erfahren. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrags der Beteiligungsgesellschaft auf Basis der finalen Entwurfsfassung dargestellt.

Der Gesellschaftszweck der Beteiligungsgesellschaft besteht darin, in eine oder mehrere Immobiliengesellschaften zu investieren. Als Immobiliengesellschaft gilt dabei jede Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand bzw. Gesellschaftszweck nach Maßgabe der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags darin besteht Immobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern und/oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum darin besteht, Immobilien entweder direkt zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern oder indirekt durch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Die Beteiligungsgesellschaft hat sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks am 07.02.2020 an der innerhalb der Investitionsstruktur für das Anlageobjekt nachgelagerten Projektgesellschaft, der DF 333 Wabash JvCo LLC beteiligt, die sich ihrerseits an der das Anlageobjekt zukünftig unmittelbar haltenden DF 333 Wabash PropCo LLC („**Objektgesellschaft**“ beteiligt hat. Weitere Investitionen werden durch die Beteiligungsgesellschaft nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel werden der Beteiligungsgesellschaft ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital und verzinslichen Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich der Eigenkapitalbeteiligung sind die Gesellschaftsanteile der Beteiligungsgesellschaft in drei Anteilklassen aufgeteilt. Auf die Anteilklassen entfallen unterschiedliche Stimmrechte. Auf die Anteilklasse, welche ausschließlich von der Deutsche Finance 333 Investment LP erworben wird, entfallen dabei unabhängig von der Höhe der Kapitalbeteiligung 9,9 % der Stimmrechte. Den Anteilklassen der Beteiligungsgesellschaft werden auf Ebene der DF 333 Wabash JvCo LLC bestimmte Anteilklassen zugeordnet (siehe nachfolgend unter "DF 333 Wabash JvCo LLC").

Die Deutsche Finance 333 Investment LP soll im Rahmen ihrer Eigenkapitalbeteiligung an der Beteiligungsgesellschaft bei einem planmäßigen Kommanditkapital von 50 Mio. USD eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von rd. 22,4 Mio. USD leisten. Darüber hinaus soll die Deutsche Finance 333 Investment LP der Beteiligungsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. 21,1 Mio. USD mit einem endfälligen Zinssatz von 10,0 % p. a., der vierteljährlich aufgezinst wird, gewähren. Es ist vorgesehen, dass durch die Gesellschafter insgesamt Kapitaleinlagen als Eigenkapital in Höhe von 86,9 Mio. USD und als Gesellschafterdarlehen in Höhe von 81,8 USD eingezahlt werden.

Die Geschäftsführung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt gemeinschaftlich durch zwei bestellte Geschäftsführer. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen (u. a. die Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von im Wesentlichen allen Anteilen der Gesellschaft an einer Immobiliengesellschaft, die direkt oder indirekt der Gesellschaft oder einer ihrer direkten oder indirekten Tochtergesellschaften gehört, die Aufnahme neuer Gesellschafter, die Abstimmung über zustimmungsbedürftige Angelegenheiten auf Ebene von Beteiligungsgesellschaften) bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses der Limited Partner,

der mit einer Mehrheit von 85 % der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann.

Die Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die verfügbare Liquidität auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft soll jährlich an die Gesellschafter ausgezahlt werden. Hiervon abweichend kann die Geschäftsführung jederzeit die Auszahlung verfügbarer Liquidität an die Gesellschafter vornehmen.

Die Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft sind berechtigt, ohne Zustimmung der weiteren Gesellschafter jedoch mit Zustimmung der Geschäftsführung ihren Anteil an der Beteiligungsgesellschaft ganz oder teilweise an Dritte zu veräußern. Den anderen Gesellschaftern der Beteiligungsgesellschaft steht jedoch ein Vorkaufsrecht an den zur Veräußerung beabsichtigten Anteilen zu.

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Dauer gegründet und kann nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder durch Gesellschafterbeschluss der mit einer Mehrheit von 85 % der abgegebenen Stimmen gefasst werden kann, beendet und liquidiert werden. Jedem Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaft steht nach dem 31.12.2028 das Recht zu, die Geschäftsführung anzuweisen, dass diese entweder alle Maßnahmen ergreift um die Veräußerung des Anlageobjekts zu veranlassen oder dass die Anteile des Gesellschafters durch die Gesellschaft, einen Mitgesellschafter oder einen Dritten erworben werden.

DF 333 Wabash JvCo LLC

Die Beteiligungsgesellschaft hat sich am 07.02.2020 als Gründungsgesellschafterin neben einem weiteren Co-Investor an der DF 333 Wabash JvCo LLC, einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 12.02.2020 in das

Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Gesellschaft befindet sich in 874 Walker Road, City of Dover, Delaware 19904, USA. Der Hauptsitz befindet sich in 745 Fifth Avenue, New York, New York 10151, USA. Die DF 333 Wabash JvCo LLC unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die DF 333 Wabash JvCo LLC ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Die Beteiligungsgesellschaft hat sich zum Zwecke der Anzahlung auf den im Rahmen des Kaufvertrags für das Anlageobjekt vereinbarten Kaufpreis mit einer Kapitaleinlage in Form von Eigenkapital in Höhe von insgesamt 16,5 Mio. USD beteiligt. Der derzeitige Co-Investor hat eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von 3,5 Mio. USD geleistet.

Es ist vorgesehen, dass durch die Gesellschafter insgesamt Eigenkapital in Höhe von 166,6 Mio. USD in die Gesellschaft eingezahlt wird.

Der Gesellschaftszweck der DF 333 Wabash JvCo LLC besteht darin, in eine oder mehrere Immobiliengesellschaften zu investieren. Als Immobiliengesellschaft gilt dabei jede Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft deren ausschließlicher Unternehmensgegenstand bzw. Gesellschaftszweck nach Maßgabe der Satzung oder des Gesellschaftsvertrags darin besteht Immobilien zu erwerben, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern und/oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, zu halten, zu verwalten und zu veräußern, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum darin besteht, Immobilien entweder direkt zu erwerben, zu errichten, zu halten, zu verwalten, zu vermieten und zu veräußern oder indirekt durch Beteiligungen an anderen Gesellschaften zu erwerben, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck wiederum auf den Erwerb von Immobilien beschränkt ist.

Die DF 333 Wabash JvCo LLC hat sich entsprechend ihres Gesellschaftszwecks aus-

schließlich an der das Anlageobjekt unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, der DF 333 Wabash PropCo LLC beteiligt. Sofern durch einen Darlehensgeber eine gesonderte Zweckgesellschaft für die Aufnahme der Finanzierung verlangt wird, ist vorgesehen dass die DF 333 Wabash JvCo LLC diese Zweckgesellschaft als Alleingesellschafterin errichten und halten wird und diese Zweckgesellschaft ihrerseits als Alleingesellschafterin an der Objektgesellschaft beteiligt sein wird. Weitere Investitionen werden durch die DF 333 Wabash JvCo LLC nicht getätigt.

Die für Investitionszwecke erforderlichen Finanzierungsmittel sollen der DF 333 Wabash JvCo LLC ausschließlich durch die Gesellschafter in ihrer Eigenschaft als Co-Investoren in Form von Eigenkapital zur Verfügung gestellt werden. Die Gesellschaftsanteile der DF 333 Wabash JvCo LLC sind in verschiedene Anteilklassen aufgeteilt. Für die Investoren, die der DF 333 Wabash JvCo LLC Eigenkapital zur Verfügung stellen, bestehen zwei Anteilklassen, die sich lediglich hinsichtlich der Kostenbelastung einer etwaigen erfolgsabhängigen Ergebnisbeteiligung der an dem Asset Management des Anlageobjekts beteiligten Projektpartner unterscheiden. Diesbezüglich werden sich die Projektpartner über eigene Gesellschaften mittels einer separaten Anteilklasse an der DF 333 Wabash JvCo LLC beteiligen, die jeweils keine Kapitaleinlage leisten und erst nach Erreichen der für die Co-Investoren festgelegten Rückflüsse aus der Investition eine erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung erhalten können. Derartige Gewinnbeteiligungen werden anteilig ausschließlich bei einer hierfür bestimmten Anteilklasse im Rahmen der Ergebnisermittlung gewinnmindernd berücksichtigt. Der anderen Anteilklasse, welche über die entsprechende Anteilklasse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft mittelbar ausschließlich durch den Investmentfonds gehalten wird, werden etwaige Gewinnbeteiligungen der Projektpartner hingegen nicht erhoben.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der DF 333 Wabash JvCo LLC ist ausschließlich der geschäftsführende Gesellschafter, die DF

333 Managing Member LLC berechtigt und verpflichtet. Die Deutsche Finance America LLC ist Mitgesellschafterin (50%) und zur gemeinschaftlichen Geschäftsführung der DF 333 Managing Member LLC berechtigt. Die weiteren Gesellschafter sind nicht berechtigt, Geschäftsführungsaufgaben in der Gesellschaft wahrzunehmen oder die Gesellschaft nach außen zu vertreten. Wesentliche Geschäftsführungsmaßnahmen, die im Gesellschaftsvertrag definiert sind sowie die Verabschiedung und Änderung des für das Anlageobjekt zugrundeliegenden Businessplans bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Beteiligungsgesellschaft. Die Beteiligungsgesellschaft kann die Geschäftsführung der DF 333 Wabash JvCo LLC jederzeit anweisen, das Anlageobjekt zu veräußern..

Die Gesellschafter der DF 333 Wabash JvCo LLC haften im Außenverhältnis nicht unmittelbar für Verbindlichkeiten und sonstige Verpflichtungen der Gesellschaft; die Haftung der Gesellschafter ist auf das in die Gesellschaft geleistete Kapital beschränkt.

Die Gesellschaft wurde auf unbestimmte Dauer gegründet und kann nach der Veräußerung des mittelbar gehaltenen Anlageobjekts oder nach Auflösung des letzten in der Gesellschaft verbliebenen Gesellschafters beendet und liquidiert werden.

Asset Management Vertrag

Die DF 333 Wabash JvCo LLC wird mit dem Erwerb des Eigentums an dem Anlageobjekt die DF 333 Management Company LLC an der die Deutsche Finance America LLC beteiligt ist (50%), mit der Erbringung laufender Asset Management Dienstleistungen beauftragen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die DF 333 Wabash JvCo LLC noch keinen Asset Management Vertrag mit der DF 333 Management Company LLC abgeschlossen. Allerdings soll der Asset Manager bestimmte objektbezogene Dienstleistungen für die DF 333 Wabash JvCo LLC erbringen, insbesondere die Beratung und Unterstützung u. a. bei der Vermietung, Vermarktung und Wartung und der laufenden Verwaltung des Anlageobj-

jekts, bei Finanzierungen, Refinanzierungen, Kapitalinvestitionen, der Veräußerung des Anlageobjekts. Der Asset Manager soll dabei ohne die ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der DF 333 Wabash JvCo LLC nicht befugt sein, Verträge, Vereinbarungen oder Vereinbarungen im Namen der Gesellschaft abzuschließen oder die Gesellschaft anderweitig zu binden. Der Asset Manager soll für seine Dienstleistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,5 Mio. USD erhalten. Der Vertrag soll auf unbestimmte Zeit geschlossen werden und mit Liquidation der DF 333 Wabash JvCo LLC enden. Die DF 333 Wabash JvCo LLC kann den Asset Management Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund, d. h. aufgrund grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachten Verstößen des Asset Managers gegen den Asset Management Vertrag kündigen.

DF 333 Wabash PropCo LLC

Die DF 333 Wabash JvCo LLC hat sich am 07.02.2020 als alleinige Gründungsgesellschafterin an der DF 333 Wabash PropCo LLC („Objektgesellschaft“), einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die am 07.02.2020 in das Handelsregister des US-Bundesstaates Delaware eingetragen wurde, beteiligt. Der im Register eingetragene Sitz der Objektgesellschaft befindet sich in 874 Walker Road, City of Dover, Delaware 19904, USA. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in 745 Fifth Avenue, New York, New York 10151, USA. Die Objektgesellschaft unterliegt dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Die Objektgesellschaft ist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags als steuerlich transparente Personengesellschaft ausgestaltet, vergleichbar einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht.

Die Objektgesellschaft hat auf den im Rahmen des Kaufvertrags für das Anlageobjekt vereinbarten Kaufpreis bereits Anzahlungen in Höhe von insgesamt 20 Mio. USD an den Verkäufer gezahlt.

Zur Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts ist vorgesehen, das Eigenkapital der Objektgesellschaft auf insgesamt 166,2 Mio. USD

zu erhöhen. Zusätzlich ist die Aufnahme langfristigen Fremdkapitals in Höhe von 240 Mio. USD geplant (vgl. hierzu Kapitel 10. „Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 79 ff.).

Gesellschaftszweck der Objektgesellschaft ist der Erwerb, der Besitz, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung des Grundstücks und aller Gebäude an der 333 South Wabash Avenue, Chicago, Illinois.

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Objektgesellschaft ist ausschließlich deren Alleingesellschafterin, die DF 333 Wabash JvCo LLC berechtigt.

Die Objektgesellschaft wurde für eine Dauer von 15 Jahren gegründet, kann jedoch vorzeitig nach der Veräußerung des Anlageobjekts beendet und liquidiert werden.

Bei einem planmäßigem Kommanditkapital des Investmentfonds in Höhe von 50 Mio. USD wird der Investmentfonds als Co-Investor mittelbar als Minderheitsgesellschafter an der Objektgesellschaft beteiligt sein.

7.5. VERFAHREN, NACH DENEN DIE ANLAGESTRATEGIE ODER ANLAGEPOLITIK GEÄNDERT WERDEN KANN

Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf – vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung der BaFin – der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Eine Änderung der Unternehmensstrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds gedeckt ist, bedarf daneben eines Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen zu fassen ist.

7.6. TECHNIKEN UND INSTRUMENTE, VON DENEN BEI DER VERWALTUNG DES INVESTMENTFONDS GEBRAUCH GEMACHT WERDEN KANN

Vereinbarungen des Investmentfonds oder der KVG mit sog. „Primebrokern“ im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB bestehen nicht.

Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds dürfen durch die KVG keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtrendite-Swaps eingesetzt werden.

7.6.1. DERIVATE UND FREMDKAPITAL

Im Rahmen der Verwaltung des Investmentfonds kommen u. a. Derivate und Fremdkapital nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen und wie im Kapitel 7.10. (Angaben zu Kreditaufnahmen und Leverage, Einsatz von Derivaten, Seite 51) dargestellt, zum Einsatz.

7.6.2. EINSATZ VON FREMDWÄHRUNGEN

Daneben können Vermögensgegenstände erworben werden, die einem Währungsrisiko unterliegen. Diese Vermögensgegenstände dürfen 30 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigen. Dabei ist maßgeblich, ob der Erwerb eines Vermögensgegenstandes in USD oder in Fremdwährung erfolgt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der entsprechende Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

7.7. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

Die KVG führt regelmäßig Bewertungen der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände zur Ermittlung des Nettoinventarwertes durch. Bewertungen erfolgen grundsätzlich bei Ankauf sowie fortwährend im Verlauf der Laufzeit des Investmentfonds mindestens einmal jährlich. Nähere Einzelheiten dazu sind innerhalb der Bewertungsrichtlinie der KVG, die fortlaufend weiterentwickelt, überprüft und soweit erforderlich aktualisiert wird, festgeschrieben.

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die dem Investmentfonds zustehende Gegenleistung im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen erfolgt insbesondere gemäß den im KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) benannten Grundsätzen, die nachfolgend im Überblick dargestellt werden.

7.7.1. BEWERTUNG DER VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE NACH § 261 ABS. 1 NR. 3 KAGB

Der Investmentfonds investiert unmittelbar in Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 3, 7 und 8 KAGB, mit Ausnahme von Wertpapieren im Sinne von § 193 KAGB. Die Investition in das Anlageobjekt erfolgt durch eine mittelbare Beteiligung an ausländischen (Immobilien)Gesellschaften, in der Rechtsform einer Limited Partnership und einer Limited Liability Company (vergleichbar mit deutschen Personengesellschaften oder Kapitalgesellschaften) jeweils nach dem Recht des US-Bundestaates Delaware.

Im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen nach § 261 Abs.1 Nr. 3 KAGB, d. h. beim Erwerb der mittelbaren Beteiligung an der ausländischen Gesellschaft, ist vor Ankauf bzw. der Beteiligung der Wert der Beteiligung durch einen bzw. bei einem Wert von über EUR 50 Mio. durch zwei voneinander unabhängige und akkreditierte externe Bewerter zu ermitteln. Bei der Bewertung ist von dem letzten, mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der ausländischen Gesellschaft auszugehen. Sofern das Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten auszugehen, die in einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind.

Die laufende, mindestens jährlich durchzuführende Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds wird grundsätzlich im Rahmen einer internen Bewertung durch die KVG vorgenommen und basiert auf laufenden Net-Asset-Value-Mitteilungen, die durch die ausländische Gesellschaft zur Verfügung gestellt wird. Die KVG wird die ausländische Gesellschaft, an der sie namens und für Rechnung des Investmentfonds Anteile erwirbt und hält, verpflichten, mindestens jährlich Vermögensaufstellungen einzureichen und anhand des mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss von einem Abschlussprüfer prüfen zu lassen.

7.7.2. GELDMARKTINSTRUMENTE, BANKGUTHABEN, GELD- DARLEHEN, FORDERUNGEN, FREMDWÄHRUNG

Auch im Hinblick auf die Wertermittlung von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben etc. trifft die KARBV weitergehende, durch die KVG zu beachtende Regelungen, die ihren Niederschlag in der internen Bewertungsrichtlinie gefunden haben.

Demnach sind Bankguthaben grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zin-

sen zu bewerten. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen der KVG und dem jeweiligen Kreditinstitut geschlossen wurde, der vorsieht, dass das Festgeld jederzeit kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. An einer Börse zugelassene oder in einem organisierten Markt gehandelte Geldmarktinstrumente werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet. Für die Bewertung von Geldmarktinstrumenten, die nicht an der Börse oder in einem organisierten Markt gehandelt werden (z. B. nicht notierte Anleihen), werden die für vergleichbare Geldmarktinstrumente vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Geldmarktinstrumenten vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

Forderungen, z. B. Gelddarlehen, abgegrenzte Zinsansprüche sowie Verbindlichkeiten werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen werden zu dem unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses der Währung in USD taggleich umgerechnet. Sollte kein EZB-Referenzkurs verfügbar sein, wird die KVG auf anerkannte Kursanbieter zurückgreifen.

7.8. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem implementiert, das als Teil des Risikomanagementsystems mittels festgelegter Prozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt.

Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen. Bestandteil dessen ist auch, im Interesse der Anleger ausreichend liquide Mittel vorzuhalten, um potentiellen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Anlegern jederzeit nachkommen zu können.

Die miteinander abgestimmten Liquiditätsmanagementprozesse führen zu einer zeitnahen und aktualisierten Abbildung der Liquiditätssituation des Investmentfonds. Somit wird eine frühzeitige Erkennung etwaiger Liquiditätsrisiken ermöglicht, die wiederum eine frühzeitige Einleitung von Maßnahmen zur Gegensteuerung ermöglichen.

Das Liquiditätsmanagement der KVG berücksichtigt im Hinblick auf den Investmentfonds, dass dieser unmittelbar und mittelbar in ausländische Gesellschaften investiert wird, deren Immobilien-Anlageobjekt eine eingeschränkte Liquidierbarkeit aufweist und dies auch Auswirkungen auf die Liquidität des Investmentfonds hat. Daneben ist zu beachten, dass es sich bei dem Investmentfonds um Beteiligungen an einer geschlossenen (Investment)Kommanditgesellschaft handelt und ein Rückgaberecht der Anleger ausgeschlossen ist. Es besteht insoweit lediglich ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Zum Zwecke des Liquiditätsrisikomanagements werden von der KVG für jeden von ihr verwalteten AIF individuelle Limits und Kontrollen festgelegt, durch die eine Vermeidung von Liquiditätsrisiken sichergestellt werden soll. Unter anderem wird für den Investmentfonds eine Mindestliquidität festgesetzt. Bei Festlegung dieser werden alle an die festzulegende Mindestliquidität gestellten Anforderungen berücksichtigt. Diese Anforderungen ändern sich über die Laufzeit des Investmentfonds sowie in Abhängigkeit von der Entwicklung des Investmentfonds und werden insoweit einmal jährlich auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Im Hinblick auf die Liquiditätsentwicklung des

Investmentfonds wird durch das Liquiditätsmanagement eine Cashflow-Prognose gepflegt. Diese Prognose unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Kontrolle. Zudem werden Soll/Ist-Vergleiche durchgeführt, um Abweichungen zwischen der Prognose und den tatsächlichen Liquiditätsflüssen aus dem Anlageobjekt zu erkennen.

Das Risikocontrolling führt regelmäßig und anlassbezogenen Stresstests durch, in denen verschiedene Markt- und Liquiditätsbedingungen simuliert werden. Dadurch wird verdeutlicht, auf welche Veränderungen bestimmter Annahmen eine wesentliche Veränderung der Prognose erfolgt und auf welche nicht. Die Ergebnisse der Szenarien werden in den Gremien der KVG kritisch reflektiert und festgesetzten Limits und Soll/Ist-Vergleichen gegenübergestellt.

7.9. INTERESSENKONFLIKTE

7.9.1. GRUNDSÄTZE ZUM UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Die KVG kommt durch Einführung angemessener Maßnahmen zur Ermittlung von Interessenkonflikten ihren nach § 27 KAGB bestehenden gesetzlichen Pflichten nach. Dies beinhaltet konkret, dass wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen im Rahmen des Compliance-Managementsystems implementiert wurden, um Interessenkonflikte zu ermitteln, ihnen vorzubeugen, sie zu verhindern und auf diesem Weg einer (potentiellen) Beeinträchtigung von Anlegerinteressen präventiv zu begegnen.

Die KVG wird im Rahmen der aufgestellten Compliance-Richtlinie Interessenkonflikte ermitteln, die den Interessen des Investmentfonds und seiner Anleger schaden können. Sofern eine Vermeidung relevanter Interessenkonflikte nicht möglich ist, wird der den Interessenkonflikt begründende Sachverhalt vor Beginn der Geschäftstätigkeit offengelegt.

7.9.2. VERFLECHTUNGEN UND POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund enger Verbindungen zwischen den einzelnen Beteiligten der zu erbringenden (Dienst-) Leistungen in Form kapitalmäßiger oder personeller Verflechtungen.

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100 %-ige Gesellschafterin der Komplementärin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin des Investmentfonds, der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, der externen KVG, der DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin, der DF Deutsche Finance Trust GmbH, der DF Deutsche Finance Solution GmbH, der DF Deutsche Finance Solution Service GmbH sowie der DF Deutsche Finance Networks GmbH und der DF Deutsche Finance Asset Management GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC. Die DF Deutsche Finance Holding AG hat – ausgenommen die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH und die Deutsche Finance America LLC – mit jeder der vorgenannten Gesellschaften einen Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Die Deutsche Finance America LLC ist jeweils Alleingesellschafterin der DFA 333 GP LLC und der DFA 333 MM LLC, die als Komplementärin (General Partner) bzw. als geschäftsführende Kommanditistin (Administrative Limited Partner) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaft, der Deutsche Finance 333 Investment LP, beteiligt sind. Darüber hinaus ist die Deutsche Finance America LLC jeweils zu 50 % Gesellschafterin der DF 333 Managing Member LLC, die bei der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaft, der DF 333 Wabash JvCo LLC, die Geschäftsführung ausübt und der DF 333 Management Company LLC, die hinsichtlich des Anlageobjekts mit Dienstleistungen im Zusammenhang

mit dem Asset Management beauftragt wird und für Ihre Leistungen eine marktgerechte Vergütung erhält. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen weiterer Konzerngesellschaften der DF Deutsche Finance Holding AG erstatten, die nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden, jedoch marktüblich sind. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insoweit gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, die für den Anleger zu nachteiligen Entscheidungen führen können.

Darüber hinaus halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter im Rahmen der bestehenden Investitionsstruktur eine Beteiligung an einer Gesellschaft, die ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen.

Es bestehen im Rahmen der vorstehend dargestellten Konzernstruktur personelle Verflechtungen dahingehend, dass Stefanie Watzl und Christoph Falk zugleich Geschäftsführer der DF Deutsche Finance Investment GmbH, der DF Deutsche Finance Managing II GmbH und der DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH sind sowie Dr. Dirk Rupietta, Rüdiger Herzog und Dr. Tobias Wagner jeweils Aufsichtsratsmandate innerhalb der DF Deutsche Finance Investment GmbH und der DF Deutsche Finance Holding AG wahrnehmen. In den vorgenannten Fällen besteht das Risiko, dass sich die Interessenkonflikte negativ auf den Investmentfonds auswirken und dementsprechend die Auszahlungen an die Anleger negativ beeinflusst werden.

7.10. ANGABEN ZU KREDIT-AUFNAHMEN UND LEVERAGE, EINSATZ VON DERIVATEN

Für den Investmentfonds dürfen nach Maßgabe von § 3 der Anlagebedingungen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen marktüblich sind.

Für den Investmentfonds werden durch die KVG lediglich die von den Anlegern geleisteten Kapitaleinlagen in das Anlageobjekt investiert. Die KVG plant darüber hinaus nicht, langfristig Fremdkapital zu Investitionszwecken aufzunehmen. Es ist jedoch möglich, in Zusammenhang mit Kapitalzusagen bzw. Kapitalabrufen kurzfristig zum Zweck der Zwischenfinanzierung und unter Berücksichtigung der vorgenannten Grenzen bei einem Kreditinstitut Fremdkapital aufzunehmen. Eine langfristige Fremdfinanzierung soll jedoch durch die das Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft aufgenommen werden (siehe hierzu Kapitel 7.4.2. unter „Langfristige Fremdfinanzierung“, Seiten 41 f.).

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zum Investmentfonds gehören sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der

Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentfonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.

Der Leverage des Investmentfonds stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des Investmentfonds und seinem Nettoinventarwert dar. Durch Leverage wird der Investitionsgrad des Investmentfonds erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist vorliegend neben den zur Zwischenfinanzierung aufzunehmenden Kreditlinien auch die in den Anlagebedingungen des Investmentfonds zu Absicherungszwecken gestattete Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Bei der Berechnung des Leverage sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Berechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivatgeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. Netto- oder auch Commitment-Methode) oder man lässt dieselben Außen vor (sog. Brutto-Methode). Zum Zwecke eines umfassenden Risikocontrollings werden vorliegend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement des Investmentfonds verbindlich sind.

Für den Investmentfonds erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des Investmentfonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 5-fache und das nach der Commitment-Methode berech-

nete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Sicherungsabtretung laufender Erträge bzw. Rückflüsse, die aus dem Anlageobjekt zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Diesbezüglich ist geplant, möglichst günstige Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitengestellung zu erreichen.

Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist nicht vorgesehen. Angaben zu sich hieraus ergebenden Risiken können daher entfallen.

8. RISIKEN

8.1. RISIKOPROFIL DES INVESTMENTFONDS

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentfonds ist auf Grund ihres Charakters einer unternehmerischen Beteiligung mit verschiedenen Risiken, sowohl auf Ebene des Investmentfonds sowie der Beteiligungs- und Projektgesellschaften im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts wie auch des Anlegers, verbunden.

Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken in Zusammenhang mit der Beteiligung werden nachfolgend im Kapitel 8.2 („Risiken der Beteiligung“) dargestellt. Die Investition wird gemäß der in den Anlagebedingungen des Investmentfonds (vgl. Anlage I, Seiten 117 ff.) festgeschriebenen Anlagestrategie und den Anlagegrenzen in das dort aufgeführte Anlageobjekt erfolgen.

Zukünftige nachteilige Änderungen und Entwicklungen der wirtschaftlichen, politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen können die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Beteiligung an dem Investmentfonds negativ beeinflussen. Diese Risiken können in der vorliegenden Fondskonzeption nicht ausgeschlossen werden. Es kann insofern keine Garantie übernommen werden, dass die Anlageziele des Investmentfonds erreicht werden.

8.2. RISIKEN DER BETEILIGUNG

Der besseren Übersichtlichkeit halber wird nachfolgend eine Risikokategorisierung dahingehend vorgenommen, ob es sich um Risiken aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds, immobilienpezifische Risiken, Risiken aus der Beteiligung als Anleger oder um steuerliche Risiken handelt.

Es ist zu beachten, dass die im vorliegenden Kapitel dargestellten Risiken nicht nur singular, sondern auch kumuliert auftreten können. Dieser Effekt wird insbesondere durch

die mehrstöckige Beteiligungsstruktur verstärkt, da eine Vielzahl der beschriebenen Risiken sich auf mehreren Beteiligungsebenen realisieren und sich dergestalt gegenseitig verstärken können. Manche Risiken können allein, gegebenenfalls auch kumuliert die Insolvenz des Investmentfonds verursachen, was zu einem Totalausfall der Zahlungen an die Anleger führen kann, verbunden mit dem Risiko des Verlustes des gesamten eingesetzten Kapitals (geleistete Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag).

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, aus dem Totalverlust seiner geleisteten Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen und somit bis hin zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens.

8.2.1. RISIKEN AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT DES INVESTMENTFONDS

MEHRSTÖCKIGE BETEILIGUNGSSTRUKTUR

Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentfonds ist es, die Investition in das Anlageobjekt als Co-Investor über die Beteiligung an der DF 333 Investment LLC („Beteiligungsgesellschaft“), einer (Immobilien-)Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware, die vergleichbar einer deutschen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Kapitalgesellschaft) ausgestaltet ist, zu tätigen. Die Beteiligungsgesellschaft wird ihrerseits – ggfs. als Co-Investor – über nachgeschaltete Projektgesellschaften in der Rechtsform von US-Kapital- und/oder Personengesellschaften mittelbar in die in Chicago, USA, belegene Büroimmobilie (Anlageobjekt) investieren.

Durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur können die beschriebenen Risiken insoweit auf verschiedenen Beteiligungsebenen auftreten. Da sowohl die zwischengeschaltete Beteiligungsgesellschaft als auch die Projektgesellschaften ihren Sitz im Ausland haben, sind auch Auslandsrisiken einschlägig. Insbesondere können sich Risiken bei dem Rücktransfer der Erträge aus der Beteiligungsgesellschaft nach Deutschland realisieren. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur an dem Anlageobjekt mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Investmentfonds aufgrund seiner Minderheitenposition Geschäftsführungsentscheidungen und Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften nicht maßgeblich beeinflussen kann und diese anders ausfallen als von dem Investmentfonds erwartet oder gewünscht. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

MANAGEMENT- UND SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Der Investmentfonds ist im Hinblick auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investition auf die Tätigkeiten der DF Deutsche Finance Investment GmbH als KVG sowie des Managements der Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts angewiesen. Ein Wechsel der Geschäftsführung bzw. des Managements oder Fehler der Geschäftsführung bzw. des Managements können mit nachteiligen Folgen für die Wertentwicklung

des Anlageobjekts und damit auch für den Wert der Beteiligung des Anlegers an dem Investmentfonds verbunden sein.

Insbesondere ein (teilweiser oder gänzlicher) Ausfall von Schlüsselpersonen innerhalb der jeweiligen Geschäftsführung bzw. des Managements kann zu erheblichen Ertragseinbußen bis hin zu erheblichen Verlusten bei dem Anlageobjekt führen, sofern nicht zeitnah qualifizierter Ersatz gefunden werden kann.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen der jeweiligen Geschäftsführung bzw. des Managements zu einem späteren Zeitpunkt als nicht korrekt herausstellen.

Für den Anleger bestehen über die Gesellschafterversammlung nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, auf die Geschäftsführung des Investmentfonds respektive auf die Geschäftsführer der KVG Einfluss zu nehmen. Gleiches gilt hinsichtlich der Gesellschafterbeschlüsse auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften. Es besteht insofern das Risiko, dass durch die verantwortlichen Personen Entscheidungen getroffen werden, mit denen der Anleger im Einzelfall nicht einverstanden ist oder die sich als nachteilig für den Investmentfonds herausstellen. Da die KVG und die Gründungsgesellschafter des Investmentfonds sowie das Management der Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts keinem Wettbewerbsverbot unterliegen, können zudem Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden.

Eine Kontrolle über Schlüsselpersonen, die auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Anlageobjekts tätig sind, ist für den Anleger nicht möglich. Es kann insofern insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne, für die Beteiligungsgesellschaft und den Projektgesellschaften tätige Personen, nicht über die für ihre Aufgabenwahrnehmung erforderliche Integrität gegenüber ihren Gesellschaftern und Kunden verfügen und es dadurch für den

Investmentfonds zu (erheblichen) monetären Einbußen kommt.

Dieses Management- und Schlüsselpersonenrisiko kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger des Investmentfonds haben und gegebenenfalls zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Die Komplementärin fungiert nicht nur bei dem Investmentfonds als persönlich haftende Gesellschafterin. Sie nimmt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch bei anderen Alternativen Investmentfonds der Deutsche Finance Group diese Funktion wahr und kann auch zukünftig bei weiteren Alternativen Investmentfonds der Deutsche Finance Group als persönlich haftende Gesellschafterin fungieren. Es ist möglich, dass Haftungsrisiken aus den anderen Alternativen Investmentfonds zur Insolvenz der Komplementärin führen, was mittelbar zur Auflösung des Investmentfonds führen kann, falls nicht ein anderer Komplementär ersatzweise in den Investmentfonds eintritt. Dieses Schlüsselpersonenrisiko kann nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben und zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

EINSCHRÄNKUNGEN, RISIKEN BEI DER ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE)

Vor der Vornahme der Investition in das Anlageobjekt hat die KVG eine ausführliche Ankaufsprüfung (sog. Due Diligence) durchgeführt bzw. hat durch Dritte Teile der Due Diligence durchführen lassen.

Der von der KVG durchgeführte Due Diligence-Prozess zielt auf eine detaillierte objektive wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Überprüfung der Angaben und Unterlagen in Bezug auf das Anlageobjekt ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der durchgeführten Due Diligence-Prüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang berücksichtigt oder erkannt wurden. Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkun-

gen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt wurden oder nicht eingetragen worden sind. Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Anlageobjekts haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern.

FREMDFINANZIERUNGSRISEN AUF EBENE DES INVESTMENTFONDS UND/ODER DES ANLAGEOBJEKTS

Der Investmentfonds ist berechtigt, nach Maßgabe der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen, Fremdkapital aufzunehmen. In diesem Rahmen können in Zusammenhang mit Kapitalabrufen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt kurzfristige Zwischenfinanzierungen aufgenommen werden. Es besteht das Risiko, dass eine gewünschte Aufnahme einer Zwischenfinanzierung durch den Investmentfonds nicht zustande kommt oder nur zu ungünstigen Konditionen erlangt werden kann. Eine unzureichende oder nur zu ungünstigen Konditionen verfügbare Zwischenfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz des Investmentfonds zur Folge haben. Bei Zwischenfinanzierungsdarlehen mit variablen Zinssätzen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen negativ zu Lasten des Investmentfonds entwickeln. Ferner könnte bei Ablauf der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung erforderlich werden, für die die vorstehend genannten Risiken gleichermaßen gilt.

Für den Erwerb des Anlageobjekts soll durch die das Anlageobjekt unmittelbar haltende Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen zum Zeitpunkt des Erwerbs aufgenommen werden. Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine schriftliche Konditionenvereinbarung (sog. Term Sheet) mit einem Darlehensgeber vor. Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch noch keine verbindliche Finanzierungszusage dieses Darlehensgebers vor. Folglich wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Objektgesellschaft auch noch kein verbindlicher

Darlehensvertrag abgeschlossen. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass der Darlehensgeber, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Kapitalmärkte, den Darlehensvertrag dennoch nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als gemäß der Konditionenvereinbarung abschließt. Eine ausbleibende, eine unzureichende oder nur zu ungünstigeren Konditionen verfügbare Fremdfinanzierung kann einen höheren Eigenkapitaleinsatz der Co-Investoren und somit auch des Investmentfonds zur Folge haben. Daneben ist denkbar, dass eine nicht ausreichende Fremdfinanzierung, verbunden mit einem höheren Eigenkapitaleinsatz auf Ebene des Anlageobjekts eine verringerte Ertragskraft zur Folge hat, da die durch die Fremdfinanzierung ermöglichte Hebelung des Ertrags ausbleibt. Sofern eine alternative Fremdfinanzierung gänzlich nicht erlangt werden kann und die Co-Investoren den erforderlichen Kaufpreis für das Anlageobjekt nicht durch entsprechende Eigenmittel aufbringen können, wäre der Erwerb des Anlageobjekts nicht mehr möglich. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass etwaig getragene Kosten im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb des Anlageobjekts (z. B. Due Diligence Kosten, Rechtsberatungskosten, etc.) nicht erstattet werden können oder der Verkäufer vor dem Hintergrund des gescheiterten Erwerbs des Anlageobjekts Schadensersatzansprüche geltend macht.

Das auf Ebene der Objektgesellschaft aufzunehmende langfristige Darlehen sieht gemäß der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Konditionenvereinbarung mit dem Darlehensgeber eine Laufzeit von acht Jahren ab Erwerb des Anlageobjekts vor, so dass prognosegemäß durch die Objektgesellschaft eine Anschlussfinanzierung aufgenommen werden soll. Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für eine Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach den dann gegebenen Mietvertragsverhältnissen und den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment richten.

Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass es aufgrund zunehmender internationaler Regulierungen, insbesondere im Bankensektor, unter Umständen schwieriger sein könnte, Fremdfinanzierungen zu erhalten bzw. Fremdfinanzierungen unter Umständen künftig nur unter ungünstigeren Bedingungen erhältlich sein werden. Im Zusammenhang mit der Anschlussfinanzierung können nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass sich die Liquidität der Objektgesellschaft aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung reduziert. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass zum Ablauf des langfristigen Darlehens keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann, in Folge dessen es zu einer Zwangsverwertung des finanzierten Anlageobjekts kommt oder dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinsen und Kosten und zu ungünstigeren Bedingungen als prognostiziert gefunden werden kann, so dass sich hierdurch signifikante wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Objektgesellschaft und in der Folge für den Investmentfonds ergeben können. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, und würde das finanzierte Anlageobjekt veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, kann dies, sofern zu diesem Zeitpunkt ein ungünstiges Marktumfeld vorherrscht, auch zur Insolvenz der Objektgesellschaft führen.

Sollte der Kapitaldienst für die Finanzierung nicht geleistet werden können – bspw. aufgrund von geringeren Erlösen aus dem Anlageobjekt als erwartet – kann es zu einer außerordentlichen Kündigung des Darlehens durch den Darlehensgeber und ggf. zu einer Zwangsverwertung des Anlageobjekts kommen.

Es besteht zudem das Risiko, dass Finanzierungsbedingungen einen Beleihungsauslauf (Loan-to-Value) vorsehen, bei dessen Unterschreiten die Verwertung des gehaltenen Anlageobjekts erforderlich wird. Bezüglich der vorliegenden Konditionenvereinbarung (insb. Debt-Service-Cover-Ratio) besteht das Risiko, dass Erträge nicht mehr ausgeschüttet werden dürfen, der Darlehensgeber den Ver-

trag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies kann sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Anlageobjekts auswirken.

Sofern es im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten bereit gestellten Sicherheiten zur Verwertung des Anlageobjekts kommt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Erlös nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar eine Verwertung unterhalb des Anschaffungspreises oder des Verkehrswertes erfolgen muss. Dies kann zu Ausfällen von Rückflüssen und von Liquidationserlösen beim Anleger bis hin zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

In allen Fällen kann es im Ergebnis zu erheblichen finanziellen Einbußen des Investmentfonds kommen, insbesondere wenn sich Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene des Investmentfonds gleichzeitig bzw. kumulativ mit entsprechenden Fremdfinanzierungsrisiken auf Ebene des Anlageobjekts realisieren. Für den Anleger kann dies bis hin zum Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen, wenn die Verwertungserlöse nicht zur Begleichung der Verbindlichkeiten ausreichen.

RISIKO VON RECHTSSTREITIGKEITEN

Es besteht ein Risiko, dass es im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt, insbesondere mit dem Erwerb der Büroimmobilie sowie dessen Vermietung oder im Zusammenhang mit sonstigen Verträgen zu Rechtsstreitigkeiten kommt, die negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Investmentfonds haben können. Durch die Belegenheit der Immobilie in den USA, findet auf diese Verträge das US-amerikanische Recht Anwendung, wodurch die Auslegung und etwaige Rechtsstreitigkeiten mit höheren Kosten als in Deutschland verbunden sein kann. Dies kann zu Verringerungen der Rückflüsse an die Anleger führen.

RISIKO AUS MÖGLICHEN INTERESSENKONFLIKTEN

Die DF Deutsche Finance Holding AG ist 100%-ige Gesellschafterin der Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft DF Deutsche Finance Investment GmbH, der Treuhandkommanditistin DF Deutsche Finance Trust GmbH, den im Rahmen der Beitrittsphase zur Eigenkapitaleinwerbung angebotenen Unternehmen, der DF Deutsche Finance Solution GmbH und der DF Deutsche Finance Solution Service GmbH, der DF Deutsche Finance Networks GmbH sowie der DF Deutsche Finance Asset Management GmbH sowie mittelbar 75 %-Gesellschafterin der Deutsche Finance America LLC, die jeweils Alleingesellschafterin der DFA 333 GP LLC und der DFA 333 MM LLC, die als Komplementärin (General Partner) bzw. als geschäftsführende Kommanditistin (Administrative Limited Partner) an der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Zweckgesellschaft, der Deutsche Finance 333 Investment LP, beteiligt sind, ist sowie als Gesellschafterin an den Unternehmen beteiligt ist, die mit der Geschäftsführung einer Zweckgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur betraut sind bzw. mit dem Asset Management des Anlageobjekts beauftragt sind. Das Risiko eines Interessenkonfliktes ist insofern gegeben, als dass der Vorstand der DF Deutsche Finance Holding AG über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann, was für den Anleger mit nachteiligen Folgen verbunden sein kann. Darüber hinaus kann der Investmentfonds Aufwendungen für Dienstleistungen der vorbenannten konzernangehörigen Gesellschaften vergüten, die zwar nicht wie unter fremden Dritten ausgehandelt werden, jedoch marktüblich sind.

Des Weiteren halten einzelne mittelbar an der DF Deutsche Finance Holding AG oder ihren Konzerngesellschaften beteiligte Gesellschafter im Rahmen der bestehenden Investitionsstruktur eine Beteiligung an einer Gesellschaft,

der ein erfolgsabhängiges Gewinnbezugsrecht gewährt wird. Daraus können Interessenkonflikte, die zu Lasten des Anlegers oder des Investmentfonds gehen können, entstehen. Diese können sich negativ auf den Investmentfonds auswirken und die Rückflüsse an die Anleger negativ beeinflussen.

RECHTSÄNDERUNGSRISIKO, REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Investmentfonds sowie die Investitionsstruktur für das Anlageobjekt sind so konzipiert, dass sie den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entsprechen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die nationalen Aufsichtsbehörden, die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Schmälerung der Ergebnisse auf Ebene des Investmentfonds und somit letztlich auch für den Anleger kommt. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich der vorliegenden steuerlichen Konzeption nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption des Investmentfonds und die Handhabung bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie zum Beispiel Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Beteiligung an dem Investmentfonds als Ganzes gefährden.

In der Bundesrepublik Deutschland wurde die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds („AIFMD“) mit Wirkung zum 22. Juli 2013 in das Kapitalanlagegesetzbuch im nationalen Recht umgesetzt. Beispielsweise wurden mit dem Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“), dem „OGAW-V-Umsetzungsgesetz“ sowie dem „Zweiten Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG)“ mittlerweile bereits erhebliche inhaltliche Änderungen des

Kapitalanlagegesetzbuchs vorgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der fortschreitenden Regulierung sich für den Investmentfonds und die ihn verwaltende KVG Änderungen ergeben, die sich zum Nachteil der beteiligten Gesellschaften und der prognostizierten Erträge für die Anleger niederschlagen. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung des Investmentfonds führen.

Die zur Fondsverwaltung bestellte DF Deutsche Finance Investment GmbH verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese Erlaubnis, auf Grund im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts nicht erkennbarer Tatsachen, erlöschen oder durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben werden sollte, bestünde das Risiko der Rückabwicklung des Investmentfonds. Eine Abwicklung des Investmentfonds könnte in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn – vorbehaltlich einer diesbezüglichen Genehmigung der BaFin – die Fondsverwaltung auf eine nach § 20 KAGB zugelassene KVG, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit erklären würde, übertragen werden würde oder eine interne Verwaltung des Investmentfonds (sog. „interne Kapitalverwaltungsgesellschaft“) in Betracht käme. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung des Investmentfonds, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals durch den Anleger.

Bei der Umsetzung der Anlagestrategie des Investmentfonds ist die KVG verpflichtet, bestehende regulatorische Rahmenbedingungen zu beachten. Aufgrund einer sich laufend fortentwickelnden Verwaltungspraxis zu Auslegung und Anwendung verschiedener Regelungen und Begriffen des KAGB, könnten sich Annahmen der KVG hinsichtlich regulatorischer Vorgaben bei späteren Änderungen der Verwaltungspraxis als unzutreffend erweisen, so dass die Fähigkeit der KVG, die

Anlagestrategie des Investmentfonds zu verfolgen und umzusetzen, deutlich beeinträchtigt werden kann.

Darüber hinaus ist nicht absehbar, welche Maßnahmen die Aufsichtsbehörde beispielsweise in Fällen ergreifen wird, in denen nach Ablauf von 18 Monaten seit Vertriebsbeginn des Investmentfonds der Grundsatz der Risikomischung vorübergehend oder dauerhaft nicht eingehalten werden kann. Es ist insofern nicht auszuschließen, dass die KVG in diesen Fällen aufgrund behördlicher Maßnahmen verpflichtet wird, die Investition in das Anlageobjekt zu beenden.

ZUSÄTZLICHE RISIKEN AUS SICHERUNGSGESCHÄFTEN BZW. DERIVATEN

Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit können der Investmentfonds sowie die Beteiligungsgesellschaft als auch die Projektgesellschaften bzw. die Objektgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur Sicherungsgeschäfte eingehen, oder Geschäfte mit Derivaten tätigen um sich gegen Zinsänderungs- oder Wechselkursrisiken zu schützen. Diese Transaktionen sind geeignet, Risiken zu reduzieren, behalten jedoch neue Risiken. Insofern können die Sicherungsgeschäfte bzw. Derivate durch unvorhergesehene Zinsentwicklungen, Wertpapierkurse oder Wechselkursschwankungen einen gegenteiligen Effekt erzielen. Dies wirkt sich direkt oder indirekt auf die Erträge des Investmentfonds aus. So besteht beispielsweise bei einer Absicherung gegen steigende Zinsen durch eine Umwandlung in einen festen Zins die Möglichkeit, dass das Zinsniveau niedrig bleibt oder fällt und der Investmentfonds bzw. die Beteiligungsgesellschaft oder die Projektgesellschaften bzw. die Objektgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur für das aufgenommene Fremdkapital ständig einen höheren Zins zahlen, als wenn ein solches Absicherungsgeschäft nicht abgeschlossen worden wäre. Ähnliches gilt für eine Absicherung von Wechselkursschwankungen. Hierbei können der Investmentfonds sowie die Beteiligungsgesellschaft

oder die Projektgesellschaften bzw. die Objektgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur einen Verlust erleiden, der sich in letztgenanntem Fall indirekt auf die Erträge des Investmentfonds auswirkt. Insgesamt kann also der Abschluss von Sicherungsgeschäften bzw. Derivaten zu einer schlechteren Wertentwicklung des Investmentfonds führen, als wenn diese Geschäfte nicht abgeschlossen werden. Dies kann sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken.

RISIKO HÖHERER GEWALT

Die die Immobilie unmittelbar haltende Objektgesellschaft trägt nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie auf sie das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung oder Verschlechterung sowie eines vollständigen oder teilweisen Nutzungsausschlusses. Durch nicht vorhersehbare Naturereignisse wie Erdbeben, Überschwemmungen, Blitz und Feuer oder Ausnahmesituationen wie Sabotage, Vandalismus oder Terrorismus kann die Immobilie starke Wertverluste bis hin zum vollständigen Wertverlust erleiden. Gegen Naturereignisse kann in gewissem Umfang Versicherungsschutz bestellt werden, oftmals sind jedoch durch höhere Gewalt verursachte Schäden nicht versicherungsfähig.

Unzureichender oder fehlender Versicherungsschutz kann sich hierbei nachteilig bis hin zum wirtschaftlichen Totalverlust des Anlageobjekts auswirken. Auch bei bestehendem Versicherungsschutz wird gegebenenfalls ein Selbstbehalt zu tragen sein, was zu einer Verminderung der Liquidität sowie letztlich der Auszahlungen an den Investmentfonds führen kann. Dies gilt auch, soweit die Versicherungsgesellschaft zur Begleichung des Schadens finanziell nicht in der Lage ist.

Derartige Risiken können die wirtschaftliche Lage des Anlageobjekts deutlich verschlechtern und sogar zur Zahlungsunfähigkeit führen. Die Insolvenz der Objektgesellschaft kann zu einem Totalverlust der Investition des Investmentfonds führen und sich somit nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der

Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

LIQUIDITÄTSRISIKEN, LIQUIDATIONS- BZW. EXIT-RISIKO

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Abrufung des Investitionskapitals des Investmentfonds bezüglich des Anlageobjekts über den geplanten Zeitraum hinaus erstrecken. Es besteht insofern das Risiko, dass das für die Investition in das Anlageobjekt zur Verfügung stehende Kapital durch den Investmentfonds länger als erwartet nicht vollständig investiert werden kann. Dieses Kapital wird in der Zwischenzeit ggfs. verzinslich angelegt und erwirtschaftet in diesem Zeitraum nicht die für den Investmentfonds avisierte Rendite. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf Bankguthaben Negativzinsen erhoben werden, die beim Investmentfonds zu einer zusätzlichen Kostenbelastung führen. Zudem unterliegt das Kapital auch in diesem Zeitraum dem Risiko eines Teil- oder Totalverlustes (z. B. durch eine Insolvenz des kontoführenden Kreditinstituts), das grundsätzlich bei keinem Schuldner gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Daneben besteht das Risiko einer erheblichen Abweichung von der Liquiditätsplanung, wenn die weiteren an dem Anlageobjekt beteiligten Co-Investoren ihrer Einlageverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen. Es besteht insofern das Risiko, dass Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur unter Umständen bereits eingegangene Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen können, verbunden mit der Folge der Zahlungsunfähigkeit.

Ferner besteht das Risiko, dass sich Kosten, die teilweise nach der Wertentwicklung des Anlageobjekts bemessen sind, teilweise jedoch fest vereinbart sind, abweichend von der Liquiditätsplanung anfallen und dadurch den möglichen Ertrag aus dem Anlageobjekt schmälern und somit nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an den Investmentfonds und folglich an die Anleger haben.

Außerdem besteht das Risiko, dass der prognostizierte Zeitrahmen (Verkaufsgeschwindigkeit), der aufgrund der geplanten begrenzten Investitionsdauer in Bezug auf das Anlageobjekt von besonderer Bedeutung ist, nicht eingehalten werden kann. So kann die Veräußerung des Anlageobjekts oder die Veräußerung der Beteiligung an dem Anlageobjekt aufgrund der Marktlage, der Ertragsituation oder sonstiger ungünstiger Rahmenbedingungen zum vorgesehenen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht möglich oder nicht sinnvoll sein. Erhebliche Verzögerungen können sich auch daraus ergeben, dass die Kaufpreiszahlung häufig erst dann erfolgt, wenn der vertragsgemäße Übergang des Eigentums sichergestellt ist.

Diese sog. Exit-Risiken wirken sich über den Investmentfonds auf die Anleger aus und können dazu führen, dass Auszahlungen und Rückzahlungen an die Anleger gemindert werden oder völlig ausbleiben. In den ungünstigsten Fällen können Verzögerungen bei dem Verkauf des Anlageobjekts oder der Beteiligung an dem Anlageobjekt auch eine Laufzeitverlängerung des Investmentfonds erforderlich machen. Verzögerungen, die sich hinsichtlich der Veräußerung des Anlageobjekts oder der Beteiligung an dem Anlageobjekt ergeben, wirken sich damit unmittelbar nachteilig auf die Rückflüsse an die Anleger aus.

PROGNOSERISIKO

Es bestehen Prognoserisiken, die sich ergeben, weil sich die Annahmen der KVG und der Manager auf Ebene der Projektgesellschaften bzw. der Objektgesellschaft auf Gutachten, Aussagen und Auskünfte Dritter stützen. So liegen der Prognoserechnung eine Vielzahl von Annahmen, Schätzungen, Prognosen und Aussagen Dritter bzgl. der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentfonds bzw. des Anlageobjekts zugrunde, so dass die prognostizierten Rückflüsse nicht garantiert werden können; vielmehr ist mit Abweichungen zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Prognosesicherheit mit zunehmender Zeitdauer abnimmt.

AUSSCHÜTTUNGEN UND LIQUIDATION

Die KVG plant, verfügbare Liquidität, soweit sie nicht für die Investitionen in das Anlageobjekt verwendet wird bzw. vorgesehen ist, an die Anleger auszuzahlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die prognostizierten Ausschüttungen hinsichtlich der Höhe und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können. Die Höhe der Ausschüttungen kann variieren und es kann auch zur Aussetzung von Ausschüttungen kommen. Für die Anleger besteht daher das Risiko, während der Laufzeit des Investmentfonds nicht wie erwartet über die Ausschüttungen verfügen zu können. Nach Auflösung des Investmentfonds wird dieser abgewickelt und liquidiert; dabei ist jegliches Gesellschaftsvermögen einschließlich sämtlicher Investitionen des Investmentfonds zu verwerten. Die Dauer der Liquidationsphase kann nicht vorhergesehen werden. Es ist möglich, dass die Rückzahlungen später erfolgen, als von der KVG prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird. Für die Anleger besteht daher das Risiko, am Ende der geplanten Laufzeit des Investmentfonds nicht wie erwartet über den Liquidationserlös verfügen zu können.

ERFÜLLUNGSRISEN

Die KVG, der Investmentfonds, die Beteiligungsgesellschaft und die Projektgesellschaften bzw. die Objektgesellschaft im Rahmen der Investitionsstruktur des Anlageobjekts werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Dadurch tragen die Anleger des Investmentfonds (mittelbar) das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden können, oder dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt, nur teilweise oder gänzlich nicht erfüllt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, kann dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen.

Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder

aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge aus dem Anlageobjekt und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken. Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen kann durch Haftungsbeschränkungen in den Verträgen erschwert sein, auch können der Ausgang von Gerichtsverfahren und der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen nicht vorhergesehen werden. Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind aus diesen Gründen möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar. Dies kann sich nachteilig auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

AUSFALLRISIKO

Der Investmentfonds investiert mittelbar über eine mehrstöckige Beteiligungsstruktur in eine Büroimmobilie mit einer diversifizierten Mieterstruktur, sodass bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist. Der Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gilt damit als erfüllt. Neben dem in Chicago, USA belegenen Anlageobjekt investiert der Investmentfonds in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt gegebenenfalls ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Eine Diversifikation der standortbedingten und anlageklassen-spezifischen Risiken findet demnach nicht statt. Nachteilige Entwicklungen am Standort des Anlageobjekts können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden und können sich nachteilig auf das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger auswirken und zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

WÄHRUNGSRISEN

Da der Investmentfonds in der Währung USD aufgelegt wird, haben die Anleger ihre Kapitaleinlage in den Investmentfonds ebenfalls in

USD einzuzahlen. Die von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände, die nicht in USD gehalten werden (z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente) dürfen nur in den in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen einem Währungsrisiko unterliegen. Wechselkursschwankungen können bei Investitionen und/oder, die nicht auf USD lauten, den möglichen Ertrag der Investitionen schmälern und nachteilige Auswirkungen auf die Rückflüsse an die Anleger haben.

IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt bestehen immobilienpezifische Risiken, zu denen insbesondere Standortgegebenheiten gehören, u. a. die Umgebung der Immobilie, Konjunkturfaktoren, die regionale Wettbewerbssituation, die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten.

Nachfolgend werden deshalb wesentliche immobilienpezifische Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt dargestellt. Diese können das Ergebnis des Investmentfonds und damit die möglichen Kapitalrückflüsse in Form von Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen oder bei einer Kumulation von Risiken auch zum Totalausfall der Rückflüsse an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

MARKT- UND STANDORTENTWICKLUNG

Regionale Einflussgrößen sowie allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen können die mittelbare Immobilieninvestition des Investmentfonds maßgeblich beeinflussen. So kann eine negative Marktentwicklung die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Anlageobjekts unabhängig von dessen Eigenschaften verschlechtern, da beispielsweise die Nachfrage nach Büroflächen am Standort der Büroimmobilie zurückgeht. Hierdurch kann auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt sinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und

insoweit die Attraktivität des Anlageobjekts nachteilig beeinflussen. Die angestrebte wirtschaftliche Entwicklung des Investmentfonds ist unter anderem auch davon abhängig, wie sich am Standort des Anlageobjekts die Nachfrage nach vergleichbaren Büroimmobilien entwickelt. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Büroimmobilien im Umfeld des Anlageobjekts auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähige Büroimmobilien in der Umgebung des Anlageobjekts geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sowie ein späterer Verkaufspreis des Anlageobjekts bzw. der Beteiligung am Anlageobjekt sind damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Arbeitsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

BAUMÄNGEL

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Büroimmobilie mit Baumängeln behaftet ist, die im Rahmen der durchgeführten Due Diligence im Vorfeld des Erwerbs nicht festgestellt oder falsch eingeschätzt wurden. Im Falle solcher Baumängel sind diese auf Kosten der das Anlageobjekt haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem besteht das Risiko, dass Mängelbeseitigungsansprüche gegen Dritte aufgrund von Umständen, die nicht im Einflussbereich der Objektgesellschaft liegen, nicht durchsetzbar sind. Sollte die Beseitigung von Baumängeln unabhängig von der Übernahme der Kosten durch die Objektgesellschaft oder einem Dritten nicht möglich oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sein, kann dies zu einer Wertminderung der Büroimmobilie und Mietaus-

fällen bis hin zur Kündigung von Mietverträgen führen, deren Mietflächen von den Baumängeln betroffen sind. Mögliche bislang unentdeckte Schäden an dem Anlageobjekt sind der Höhe nach sowie hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit tragen letztlich die Co-Investoren und somit auch der Investmentfonds wirtschaftlich ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Es besteht das Risiko, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken, und dass kein Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Kosten aufgenommen werden kann. Mietminderungen und die Kündigung von Mietverträgen können auch in diesen Fällen die Folge sein. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

ALTLASTEN, SCHÄDLICHE BODENVERUNREINIGUNGEN

Im Rahmen der Due Diligence wurden die in Kapitel 7.4.2. (unter „Altlasten“) beschriebenen Altlasten im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt festgestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei dem Anlageobjekt festgestellt oder entdeckt werden. Auch könnte sich durch eine künftige Rechtsänderung die Situation ergeben, dass Stoffe, die nach aktueller Rechtslage als unbedenklich gelten, zukünftig entfernt werden müssen. Zukünftig festgestellte Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen sind auf Kosten der die Immobilie unmittelbar haltenden Objektgesellschaft zu beseitigen. Zudem können künftig festgestellte Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bei dem Anlageobjekt die Nutzbarkeit und damit auch die Werthaltigkeit des Anlageobjekts erheblich beeinträchtigen. Im Verhältnis zu den Mietern kann dies zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen oder zu Kosten für Ersatzunterbringung der Mieter führen. Auch ist die Kün-

digung von Mietverträgen in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Hierdurch könnten Rückflüsse an den Investmentfonds und somit an die Anleger vermindert werden oder gänzlich entfallen oder sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

VERSICHERUNG, BESCHÄDIGUNG, ZERSTÖRUNG

Für das Anlageobjekt wurden marktübliche Sach- und Haftpflichtversicherungen abgeschlossen. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadensfall Ansprüche nicht durchgesetzt werden können. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz am Markt nicht erhältlich ist oder die Objektgesellschaft und damit mittelbar der Investmentfonds im Schadensfall zusätzliche Kosten zu tragen hat, wenn sich der Umfang der abgeschlossenen Versicherungen als nicht ausreichend herausstellt.

Es kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass gegebenenfalls zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität in Anspruch genommen werden müssen.

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs oder andere nicht versicherbare Risiken sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Anlageobjekts und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalls aus der Büroimmobilie trägt letztlich der Investmentfonds und somit auch die Anleger.

Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken oder im Falle einer Beschädigung oder Zerstörung des Anlage-

objekts sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

VERMIETUNG, LEERSTAND

Es besteht das Risiko, dass die Büroimmobilie nicht den angenommenen Zuspruch erfährt und ein geplanter Vermietungsstand nicht erreicht werden kann (Leerstandsrisiko) und in diesem Zusammenhang zusätzliche Leerstandskosten anfallen (Nebenkosten) oder dass die tatsächliche Entwicklung der Mieteinnahmen geringer ausfällt als die prognostizierten Mietsteigerungen.

Darüber hinaus trägt der Investmentfonds mittelbar das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter des Anlageobjekts. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht fristgemäß bzw. nicht in voller Höhe nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, was insbesondere auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie oder vergleichbarer Ereignisse auf die Wirtschaft nicht ausgeschlossen werden kann, würde dies zu ggfs. zu erheblichen Einnahmefällen bei dem Anlageobjekt und bei wirtschaftlicher Betrachtung mittelbar bei dem Investmentfonds führen. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein (auch teilweiser) Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen führen. Die Mietverträge sehen unterschiedliche Laufzeiten und Verlängerungsoptionen vor. Sowohl nach regulärer als auch nach außerordentlicher Beendigung der Mietverträge besteht das Risiko, dass Anschlussvermietungen nicht oder nur zu schlechteren als den zuletzt geltenden Konditionen gelingen. Es ist auch möglich, dass bei einem Mieterwechsel die Laufzeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrags kürzer ist als die Laufzeit des ursprünglichen Mietvertrags.

Ausbleibende oder verringerte Mieteinnahmen, Leerstandszeiten, sowie die im Zusammenhang mit etwaigen Mieterwechseln oder Anschlussvermietungen etwaig notwendigen Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen und

sonstige damit verbundene Kosten (z. B. Maklergebühren) können das wirtschaftliche Ergebnis des Anlageobjekts schmälern. Auch können geringere Mieteinnahmen unter Umständen im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts bzw. der Beteiligung an dem Anlageobjekt zu einem geringeren Veräußerungserlös führen, da die erzielbaren Mieteinnahmen ein wichtiger Faktor bei der Bestimmung des Verkaufspreises sind.

Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

INSTANDHALTUNG, INSTANDSETZUNG

Es besteht das Risiko, dass die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung nicht in ausreichender Höhe kalkuliert bzw. zurückgestellt wurden, dass die Mieter ihren Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten nicht in dem vertraglich vereinbarten Umfang nachkommen oder die Mietfläche nicht vertrags- bzw. unsachgemäß nutzen. Des Weiteren können zukünftige gesetzliche Regelungen (z. B. zu Brandschutzbestimmungen, technischer Fortschritt oder Marktveränderungen) Modernisierungsmaßnahmen notwendig machen, deren Kosten nicht auf die Mieter umlegbar sind. Falls die berücksichtigten Ansätze für selbst zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die gegebenenfalls auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, aus der Liquiditätsreserve der die Büroimmobilie haltenden Objektgesellschaft entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden. Dies kann zu einer erhöhten Kostenbelastung führen und sich somit nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

REVITALISIERUNG UND GEWÄHRLEISTUNG WEGEN MÄNGELN (VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN)

Im Zusammenhang mit etwaig erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen in der Büroimmobilie, werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abgeschlossen. Dabei ist die Wertentwicklung des Anlageobjekts in besonderem Maße von der Qualität und der vertragsgetreuen, fristgemäßen Erfüllung der Verträge abhängig. Dadurch trägt der Investmentfonds als Anleger in das Anlageobjekt – und damit mittelbar auch der Anleger des Investmentfonds – das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und/oder nicht bzw. nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge des Anlageobjekts und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken, insbesondere wenn kein gleichwertiger Vertragspartner als Ersatz gefunden werden kann. Wenn Vertragspartner ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen, besteht weiterhin das Risiko, dass diese ihre Gewährleistungspflichten nicht erfüllen oder geschuldeten Schadensersatz nicht leisten.

ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass hinsichtlich etwaig erforderlicher Revitalisierungsarbeiten Genehmigungspflichten oder bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu beachten sind, die die Planung und den Ablauf der Maßnahmen behindern oder einschränken. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständigen Behörden oder ähnliche staatliche oder kommunale

Organe in der Zukunft Gesetze, Verordnungen, Richtlinien erlassen, ändern oder aufheben, die zu einschränkenden Änderungen oder Auflagen bereits erteilter öffentlich-rechtlicher Genehmigungen führen. Allgemein besteht das Risiko, dass infolge öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder verwaltungsrechtlicher Auflagen bzw. Verfügungen zusätzliche Kostenbelastungen im Zusammenhang mit etwaig erforderlichen Revitalisierungsarbeiten sowie der Vermietung bzw. Nutzung des Anlageobjekts eintreten, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorhersehbar bzw. erwartbar waren. Derartige Risiken können sich nachteilig auf die Rückflüsse aus dem Anlageobjekt an den Investmentfonds und somit auf die Rückflüsse der Anleger auswirken.

BESONDERE LIQUIDATIONS- BZW. VERÄUSSERUNGSRISIKEN

Der Erfolg eines Verkaufsprozesses ist wesentlich von verschiedenen Faktoren abhängig. Er kann durch die Bonität des Käufers und seine Abhängigkeit von einer Fremdfinanzierung beeinflusst werden. Die bloße Verkaufsabsicht kann sich unter Umständen nachteilig auf das Anlageobjekt auswirken. Eine aufgrund von langen Verhandlungen gegebenenfalls andauernde Unsicherheit hinsichtlich der Eigentümersituation kann negativ auf vorhandene oder potenzielle Nutzer ausstrahlen. Sofern mangels Nachfrage ein alternativer Käufer nicht gefunden werden kann, besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt länger als geplant gehalten werden muss und die das Anlageobjekt haltende Objektgesellschaft die Kosten der Instandhaltung (Instandhaltungsrisiko), das Risiko der Nutzung oder geringeren als prognostizierten Einnahmen (Einnahmerisiko) sowie das Risiko des Untergangs, der Beschädigung und der Verschlechterung des Anlageobjekts (allgemeines Objektrisiko) für diesen Zeitraum tragen muss. Hierdurch können sich die Laufzeit oder die Liquidation des Investmentfonds verlängern und geplante Auszahlungen an die Anleger verzögern bzw. in geringerer Höhe als erwartet anfallen oder im äußersten Fall entfallen.

WERTENTWICKLUNG, VOLATILITÄT

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie werden von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Zustand und Ausstattung des Anlageobjekts, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung des Anlageobjekts erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung des Anlageobjekts beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch niedrigere als die angestrebten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts oder der Beteiligung an dem Anlageobjekt können sich negativ auf die Höhe des angestrebten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf des Anlageobjekts ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. **Der Investmentfonds kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen.** Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt bzw. die Beteiligung an dem Anlageobjekt vorübergehend oder überhaupt nicht veräußert werden kann, der angestrebte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann oder die Veräußerung des Anlageobjekts bzw. die Beteiligung an dem Anlageobjekt erst zu einem späteren Zeitpunkt als angenommen durchgeführt werden kann. Die Rückflüsse an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. **In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil am Investmentfonds einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentfonds auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen unterworfen sein kann.**

8.2.2. RISIKEN AUS DER BETEILIGUNG ALS ANLEGER AN DEM INVESTMENTFONDS

Neben den aus der Investitionstätigkeit des Investmentfonds resultierenden Risiken bestehen solche, die aus der Rechtsstellung des Anlegers als Treugeber oder Kommanditist des Investmentfonds erwachsen.

HAFTUNGSRISIKEN DER ANLEGER

Es besteht das Risiko der Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger des Investmentfonds für bestehende Verbindlichkeiten des Investmentfonds für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gemindert wurde. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage wieder auf. Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage des Investmentfonds dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anleger Auszahlungen von dem Investmentfonds erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht und zu diesem Zeitpunkt bei der Komplementärin eine Unterbilanz bestünde oder infolge der Zahlungen deren Stammkapital angegriffen werden würde.

Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Kommanditeinlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Hafteinlage sinkt.

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Anleger tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrags verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben der Treuhandkommanditistin, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen.

FREMDFINANZIERUNG DES BETEILIGUNGSERWERBS

Sofern Anleger ihre Kapitaleinlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel finanzieren, erhöht sich damit das Risiko einer Liquiditätsknappheit oder sogar einer Privatinsolvenz, soweit sie nicht ausreichend sonstiges Kapital vorhalten, um selbst für den Fall, dass das in den Investmentfonds investierte Kapital und die erwarteten Erträge nicht oder nicht wie erwartet ausgeschüttet werden, die Rückzahlung des Darlehens vornehmen zu können. Wenn der Anleger z. B. aufgrund von Kürzungen oder Ausbleiben von Auszahlungen aus dem Investmentfonds den Kapitaldienst der persönlichen Anteilsfinanzierung nicht mehr zu leisten vermag, kann dies seitens des Darlehensgebers zur Kündigung und Fälligstellung der entsprechenden Darlehen, zur Verwertung der Anteile an dem Investmentfonds und gegebenenfalls auch des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinaus, kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher wird von Anteilsfremdfinanzierungen abgeraten.

HANDELBARKEIT DER ANTEILE, KEIN ZWEITMARKT

Für geschlossene Investmentvermögen wie dem Investmentfonds besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre; dem Anleger steht auch kein Rückgaberecht gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds zu (mangelnde Fungibilität). Die Anteile der Anleger

an dem Investmentfonds sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Eine Preisfindung kann sich bei entsprechender Nachfrage tatsächlich schwierig gestalten, da der Wert des Anlageobjekts unter Berücksichtigung stiller Reserven gegebenenfalls nicht jederzeit aktuell abgebildet werden kann.

Als potentielle Erwerber kommen nur Personen in Frage, die dem Profil des typischen Anlegers des Investmentfonds entsprechen. Eine Übertragung der Anteile beispielsweise auf Staatsbürger der USA, und auf Personen, die in den USA oder anderen Staaten unbeschränkt steuerpflichtig sind, kann dabei ausgeschlossen sein. Zudem sind Übertragungen grundsätzlich nur zum 31. Dezember des Kalenderjahres möglich. Eine weitere Voraussetzung ist die Einhaltung weiterer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags über die Mindestbeteiligung und Stückelung von Anteilen.

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Anlegers ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Zudem steht der geschäftsführenden Kommanditistin an der Beteiligung eines jeden Anlegers ein Vorkaufsrecht nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Gesellschaftsvertrags zu.

Damit besteht das Risiko, dass ein Anleger im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung

durch eigene Aktivitäten zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein, kann sich dies nachteilig auf seine Liquidität auswirken.

AUSSCHLUSS VON ANLEGERN, BESCHRÄNKUNG DER ABFINDUNG, LIQUIDITÄTSBELASTUNG FÜR DEN INVESTMENTFONDS DURCH ABFINDUNGSVERPFLICHTUNGEN

Ein Anleger kann aus wichtigem Grund durch Gesellschafterbeschluss mit mindestens einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Im Fall der Ablehnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse, der Pfändung seines Geschäftsanteils oder einem Verstoß gegen die gesellschaftsvertraglich festgelegten Informationspflichten durch den Anleger ist auch die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diesen Anleger aus dem Investmentfonds auszuschließen. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Anlegers oder falls das Gesellschaftsverhältnis durch einen Privatgläubiger des Anlegers gekündigt wird, scheidet der Anleger unmittelbar aus dem Investmentfonds aus. Der ausgeschlossene bzw. ausgeschiedene Anleger trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen, die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen.

Scheidet der Anleger aus den vorgenannten Gründen aus dem Investmentfonds aus, steht ihm ein Auseinandersetzungsguthaben zu, das grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen ist, die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres.

Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für den Investmentfonds und dadurch zu verringerten

Rückflüssen für die in dem Investmentfonds verbliebenen Anleger führen.

Es besteht damit abhängig von dem Abfindungsvolumen und den Fälligkeitsterminen das Risiko, dass die Auszahlungen aus dem Investmentfonds sowohl für die ausscheidenden als auch für die im Investmentfonds verbleibenden Anleger gemindert werden und diese im schlimmsten Fall durch Zahlungsunfähigkeit in ihrer Existenz bedroht werden. Dies kann für die verbleibenden Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen.

BESCHRÄNKUNG DER KÜNDIGUNGSRECHTE

Die Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Laufzeit des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Aus dem Ausschluss der ordentlichen Kündigung können sich Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser seine Beteiligung grundsätzlich nicht kündigen kann. Selbst im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, kann der Anleger nicht sofort über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen, da der Investmentfonds berechtigt ist, etwaige Auseinandersetzungsguthaben in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen. Folglich stehen die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung. Hieraus ergibt sich ein Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihres Abfindungsguthabens angewiesen sind.

KEINE BETEILIGUNG VON ANLEGERN MIT BESTIMMTER STAATSBÜRGERSCHAFT ODER ANSÄSSIGKEIT, VERERBUNG

Dem Investmentfonds dürfen juristische Personen, Kapitalgesellschaften, Stiftungen, Körperschaften, Personenhandelsgesellschaften oder sonstige Gesellschaften (beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen Rechts) oder Gemeinschaften gemäß den Bestimmungen

des Gesellschaftsvertrags nur mit ausdrücklicher Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin beitreten. Für andere Kommanditisten als die Treuhandkommanditistin sind der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zulässig, wenn das Treuhandverhältnis unter Benennung der Person des Treugebers bei der Abgabe der Beitrittserklärung offengelegt wird und die geschäftsführende Kommanditistin dem Beitritt zustimmt. Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalt- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die geschäftsführende Kommanditistin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu.

Außerdem sollte jeder Anleger durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den im Gesellschaftsvertrag genannten ausgeschlossenen Personen gehört. Sollten solche Personen mangels einer entsprechenden Nachfolgeregelung dennoch als Erben in die Stellung eines Direktkommanditisten oder Treugebers gelangen, so kann ihre Beteiligung durch die geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Treuhandkommanditistin mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

Hierdurch ergeben sich die bereits vorstehend geschilderten Risiken für den jeweiligen Anleger.

DATENSCHUTZ UND KOMMUNIKATIONSMÖGLICHKEITEN UNTER ANLEGERN

Es besteht das Risiko, dass Datenschutzregelungen die Kontaktaufnahme, Kommunikation und Meinungsbildung unter den Anle-

gern erschweren oder unmöglich machen, soweit sich Anleger als Treugeber beteiligen und daher nicht im Handelsregister eingetragen sind. Daten zu den Treugebern bzw. aus dem Anlegerregister werden nach den vertraglichen Regelungen nicht oder nur eingeschränkt herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert oder eingeschränkt werden, da eine Kontaktaufnahme zu anderen Anlegern erschwert oder unmöglich ist. Hierdurch werden über die finanzielle Investition in den Investmentfonds hinaus Rechte der Anleger eingeschränkt.

VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKEN VERBUNDEN MIT DER VERWAHRSTELLE IM SINNE DES KAGB UND MIT SONSTIGER VERWAHRUNG

Der Investmentfonds ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Sofern es in der Sphäre der Verwahrstelle zu Pflichtverletzungen gegenüber dem Investmentfonds, dessen Anlegern sowie der KVG kommt, kann dies die Investitionstätigkeit und damit die Wirtschaftlichkeit des Investmentfonds in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung, unzureichender Kennzeichnung der Vermögensgegenstände oder missbräuchlichen Verhaltens des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

In Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in o.g. Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für den Investmentfonds entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihr eingesetztes Kapital nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Tätigkeit der Verwahrstelle aufgrund zukünftiger

regulatorischer Anforderungen eingeschränkt oder ihr die Tätigkeit untersagt wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Falle keine andere Verwahrstelle i. S. d. KAGB oder jedenfalls keine Verwahrstelle zu vergleichbaren Konditionen zur Verfügung steht.

RISIKEN IN BEZUG AUF DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an dem Investmentfonds auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar als Treugeber durch die Treuhandkommanditistin. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkommanditistin ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung ihres Anlagebetrags an den Investmentfonds und der Auszahlungen des Investmentfonds an die Anleger sowie die Wahrnehmung der Treugeberinteressen auf Ebene des Investmentfonds.

Für den Fall der Insolvenzantragstellung durch die Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin bzw. einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens bedingt durch einen entsprechenden Gläubigerantrag oder von Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen sie ist im Gesellschaftsvertrag und im Treuhandvertrag vorgesehen, dass die von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf die Treugeber/Anleger (mit Wirkung ab ihrer Eintragung im Handelsregister) übergehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Anleger in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Treuhandkommanditistin rechtswidrig auf von den Anlegern geleistete Mittel zugreift. In diesem Fall ist eine Reduzierung des Gewinns der Anleger bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals möglich.

VERTRAGSERFÜLLUNGSRISIKO AUS DEM VERTRAG MIT DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH (ALS KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT)

Für die Umsetzung seines Anlageziels ist der Investmentfonds auf die Leistungen im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt angewiesen, die die KVG aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags als solche zu erbringen hat. Aufgrund der Bedeutung dieser Leistungen besteht das Risiko, dass sich nicht vertragsgemäße Leistungen der KVG negativ auf die Erträge des Investmentfonds und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre jeweiligen Verpflichtungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung nicht ordnungsgemäß erfüllt. Sollte sich die Leistungskapazität der KVG substantiell verringern, kann dies das Risiko einer nicht ordnungsgemäßen Vertragserfüllung insoweit erhöhen.

Darüber hinaus beruht der Wert der zu erbringenden Leistungen wesentlich auf besonderen Erfahrungen und Marktkenntnissen, über die die KVG verfügt. Wird der mit der DF Deutsche Finance Investment GmbH geschlossene Geschäftsbesorgungsvertrag beendet, besteht aufgrund der besonderen Erfahrungen und Marktkenntnisse dieser KVG daher das Risiko, dass keine andere gleichwertige Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt werden kann.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Erlöse und/oder die Kosten des Investmentfonds auswirken, zu geringeren Rückflüssen an die Anleger oder sogar zu einem teilweisen Verlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen.

RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN DER KVG

Die KVG ist verpflichtet, Berufshaftungsrisiken aus ihrer Tätigkeit entweder durch Bereitstellung zusätzlicher Eigenmittel oder durch eine geeignete Versicherung für die

sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abzudecken. Falls die insofern zusätzlich bereitgestellten Eigenmittel nicht ausreichen oder eine insofern abgeschlossene Versicherung die Berufshaftungsrisiken nicht vollständig deckt, können sich Vermögensnachteile für den Investmentfonds ergeben, welche die Rückflüsse an die Anleger mindern können und auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals der Anleger führen können.

WEITERE VERTRAGSERFÜLLUNGS- RISIKEN

Der Investmentfonds und die KVG werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen. Die Anleger tragen mittelbar das Risiko, dass diese Verträge nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen abgeschlossen werden, dass abgeschlossene Verträge anders als vereinbart ausgelegt und oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden. Soweit die Vertragsparteien ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder diese unzureichend umsetzen, könnte dies zur vorzeitigen Auflösung von Verträgen führen. Daneben besteht das Risiko, dass vertragliche Vereinbarungen unwirksam oder anfechtbar sind und bestehende Verträge verändert oder aufgelöst werden. Die Störungen bei der Durchführung von Verträgen oder ihre vorzeitige Auflösung können sich negativ auf die Erträge des Investmentfonds und auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken.

Etwaige Schadensersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind möglicherweise nicht oder nicht im vollen Umfang durchsetzbar. In den Verträgen können zudem im jeweils marktüblichen Umfang Haftungsbeschränkungen enthalten sein.

Die Realisierung der vorgenannten Risiken kann sich negativ auf die Erlöse und/oder die Kosten des Investmentfonds auswirken und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

RISIKEN HINSICHTLICH DER DECKUNG VON HAFTUNGSRISIKEN BEZÜGLICH VON FEHLVERHALTEN VON DIENST- LEISTERN

Wesentliche der im Rahmen dieses Beteiligungsangebots abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Verträge sehen Haftungsbeschränkungen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen vor. Dies kann im Fall eines Schadens zu einer Begrenzung von Regressansprüchen führen und das Vermögen des Investmentfonds entsprechend mindern.

RISIKO AUFGRUND DER BESCHRÄNKTEN HAFTUNGSMASSE DER KOMPLEMENTÄRIN

Grundsätzlich haftet die Komplementärin einer Kommanditgesellschaft unbeschränkt für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Komplementärin des Investmentfonds ist jedoch eine Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen in Höhe von 25.000 EUR.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND BESCHLÜSSE, EINGESCHRÄNKTE EINFLUSSNAHME, MINDERHEITENRISIKO

Die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des einzelnen Anlegers auf Ebene des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur sind begrenzt. Daraus ergibt sich das Risiko, dass Geschäftsführungsentscheidungen und über das laufende Geschäft hinausgehende Gesellschaftsbeschlüsse anders ausfallen als von dem einzelnen Anleger erwartet oder gewünscht. Entscheidungen über das laufende Geschäft des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur werden von der Geschäftsführung der KVG bzw. des Managements der Gesellschaften getroffen. Dadurch ist der Anleger zugleich dem Risiko ausgesetzt, dass aus seiner Sicht nicht optimale oder fehlerhafte Geschäftsführungs-

scheidungen getroffen werden. Der Anleger muss davon ausgehen, dass er bei Gesellschaftsbeschlüssen aufgrund seiner individuellen Beteiligungsquote nur eine Minderheitenposition innehat und die gefassten Beschlüsse nicht maßgeblich beeinflussen kann. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass nur wenige Anleger ihr Stimm- und Mitspracherecht bei Gesellschaftsbeschlüssen wahrnehmen. In einem solchen Fall kann bereits eine geringe Anzahl von anwesenden oder vertretenen Anlegern Mehrheitsbeschlüsse fassen, die nur die Interessen dieser Mehrheit berücksichtigen, jedoch für alle Anleger unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung verbindlich sind. Durch mit der erforderlichen Mehrheit gefasste Gesellschaftsbeschlüsse kann auch die Gesellschaftsstruktur des Investmentfonds geändert werden, wodurch sich das Risikoprofil des Investmentfonds zulasten des Anlegers verändern kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich mehrere Anleger in ihren Entscheidungen koordinieren und so die Abstimmung in ihrem Sinne beeinflussen, was zu einem von dem individuellen Anleger unerwünschten Ergebnis führen kann.

Der Investmentfonds wird als Co-Investor im Rahmen der Investitionsstruktur mittelbar als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein. Daher sind die Mitspracherechte und Einflussnahmemöglichkeiten des Investmentfonds auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft und der Projektgesellschaften begrenzt.

INSOLVENZ DES INVESTMENTFONDS, KEINE KAPITALGARANTIE

Es besteht bei einer negativen Entwicklung der wirtschaftlichen, rechtlichen und finanziellen Verhältnisse die Möglichkeit, dass der Investmentfonds, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und/oder einer der wesentlichen Vertragspartner insolvent werden. In keinem Fall bietet der Investmentfonds eine Kapitalgarantie. Die Insolvenz des Investmentfonds hätte für den Anleger weitreichende Konsequenzen.

Die Anleger verlieren im Fall einer Insolvenz sowohl ihr eingesetztes Kapital (inklusive Ausgabeaufschlag) als auch ihre etwaig noch nicht ausgeschütteten Erträge, denn diese bilden zusammen mit denen der anderen Anleger das Gesellschaftsvermögen des Investmentfonds.

Es kann daneben nicht ausgeschlossen werden, dass die Haftungsfreistellung des § 152 Abs. 6 KAGB, wonach die Erfüllung des Abfindungsanspruches eines Anlegers, der während der Laufzeit des Investmentfonds aus diesem ausscheidet nicht als Rückzahlung der Kommanditeinlage zu bewerten ist, nach insolvenzrechtlichen Bestimmungen angefochten wird. Dies gilt gleichermaßen für die Regelung des § 161 Abs. 4 KAGB, wonach eine Haftung der Anleger nach Beendigung der Liquidation des Investmentfonds ausgeschlossen ist.

KOSTENRISIKO

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören beispielsweise die Kosten der Umwandlung einer Treugeber- in eine Direktkommanditistenstellung oder die Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

Unvorhergesehene finanzielle Kosten und Belastungen, die von dem Investmentfonds zu tragen sind, können einen negativen Einfluss auf die prognostizierten Ergebnisse haben. Zudem ist zu beachten, dass im Fall der vorliegenden mehrstöckigen Beteiligungsstruktur Kosten und Aufwendungen auf verschiedenen Ebenen anfallen können, beispielsweise auf Ebene des Investmentfonds, der Beteiligungsgesellschaft sowie den Projektgesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur, so dass die Kosten im Vergleich zu einer Direktinvestition höher liegen können. Wenn die Kosten Einnahmen und liquide Mittel überschreiten, kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Investmentfonds führen. Dieses Risiko wird dadurch verstärkt, dass der Investmentfonds plant, nur eine relativ geringe Liquiditätsreserve vorzuhalten.

Die Liquiditätsreserve unterliegt je nach Anlageform dem Risiko negativer Kapitalmarktentwicklungen.

Der Investmentfonds zahlt regelmäßig Vergütungen und Honorare, z. B. für die Prüfung des Jahresabschlusses und die laufende Steuerberatung. Die Kosten für diese Dienstleistungen fallen unabhängig vom Kommanditkapitalvolumen des Investmentfonds an. Wird das angestrebte Kommanditkapitalvolumen nicht erreicht, so erhöht sich die prozentuale Kostenbelastung für die Anleger, was sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken oder sogar zu dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann.

GERINGERES KOMMANDITKAPITAL

Es ist möglich, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, um die vorgesehene Investition in das Anlageobjekt durch den Investmentfonds in dem geplanten Umfang zu tätigen.

Üben Anleger ihr gesetzliches Widerrufsrecht aus, ist der Investmentfonds zur Rückzahlung der bereits eingezahlten Kommanditeinlagen verpflichtet. Durch die vermehrte Ausübung von Widerrufsrechten kann eine ungeplante Minderung des Kommanditkapitals des Investmentfonds eintreten.

Die Folgen der Kapitalknappheit können zu einer Minderung des zu investierenden Kapitals führen. Diese Minderung des Kapitals verstärkt wiederum die Ausprägung von weiteren Risiken. Durch das geringere Investitionsvolumen kann nur in geringerem Umfang in das Anlageobjekt investiert werden, dadurch erhöht sich die prozentuale Kostenbelastung bei niedrigeren Erträgen des Investmentfonds. Dies kann sich negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken oder sogar zu dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

8.2.3. STEUERLICHE RISIKEN

Die Ausführungen zu den steuerrechtlichen Implikationen in diesem Verkaufsprospekt berücksichtigen die aktuelle Rechtslage und

Rechtsanwendung im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts. Sie sind (ebenso wie die Ausführungen in Kapitel 11., Seiten 83 ff.) nicht durch eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde abgesichert. Jeder Anleger hat die steuerlichen Risiken einer Beteiligung an dem Investmentfonds mit seinem persönlichen steuerlichen Berater unter Berücksichtigung seiner individuellen Umstände zu prüfen.

ALLGEMEINE STEUERLICHE RISIKEN

ANWENDBARKEIT VON STEUERBEFREIUNGEN

Es wird davon ausgegangen, dass die Anleger als Treugeber die Überschüsse aus dem Investmentfonds, die dieser aus der Investition in Anteile an in- oder ausländischen Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften mit beschränkter Haftung erzielt, als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern haben. Diese Einkünfte unterliegen der Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Tarif i. H. v. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und gegebenenfalls Kirchensteuer. Wegen des niedrigen Abgeltungsteuersatzes von 25 % hat der Gesetzgeber besondere Regelungen für die Berücksichtigung von Verlusten aus Kapitalvermögen geschaffen. Vor diesem Hintergrund besteht das Risiko, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an dem Investmentfonds einem Werbungskostenabzugsverbot unterliegen. Der Abzug des Sparer-Pauschbetrages von 801 EUR bzw. 1.602 EUR (letzterer bei zusammen veranlagten Ehegatten) bleibt hiervon unberührt.

ÄNDERUNGEN DER RECHTSLAGE, BETRIEBSPRÜFUNGSRISIKO, RÜCKWIRKENDE ÄNDERUNG DER VERANLAGUNG UND VERZINSUNG

Es besteht das Risiko, dass sich die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, sowie die Auffassung der Finanzverwaltung sowie die Finanzrechtsprechung bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen ändern

oder die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte eine andere Auffassung vertreten. Änderungen der steuerrechtlichen Vorschriften und der steuerlichen Beurteilung von Sachverhalten in Deutschland oder in den USA, können ggf. erhebliche Auswirkungen auf die steuerliche Situation des Investmentfonds und seiner Anleger haben (z. B. durch eine Finanztransaktionssteuer). Es besteht zudem das Risiko, dass die Rechtsauffassung der Finanzverwaltung in einzelnen oder mehreren, auch von in diesem Verkaufsprospekt nicht angesprochenen Punkten von der Rechtsauffassung der KVG abweicht. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft derzeit nicht erhobene oder neue Steuern eingeführt werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Besteuerung des Investmentfonds sowie des Anlegers von der im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ dargestellten Besteuerung zulasten des Anlegers abweicht.

ANNAHMEN

Den steuerlichen Hinweisen zur Beteiligung an dem Investmentfonds liegen bestimmte Annahmen zugrunde; Insbesondere beziehen sie sich auf in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen, die weder eine US-Staatsbürgerschaft noch eine sog. „Green Card“ haben, auch für US-Steuerzwecke nicht als in den USA ansässig gelten, keine weiteren Einkünfte aus US-Quellen erzielen und die Beteiligung nicht fremdfinanzieren und steuerlich im Privatvermögen halten. Die persönlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers können von den getroffenen Annahmen abweichen. Die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt bieten einen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung der Anleger an dem Investmentfonds, können jedoch aufgrund der Komplexität der Besteuerung und etwaiger individuellen Besonderheiten eine Beratung der Anleger durch den individuellen steuerlichen Berater nicht ersetzen. Dem Anleger wird dementsprechend empfohlen, sich hinsichtlich der Beteiligung an dem

Investmentfonds und der sich daraus ergebenden individuellen steuerlichen Folgen von einem steuerlichen Berater individuell beraten zu lassen.

ERHÖHTE BERICHTS- UND MITTEILUNGSPFLICHTEN BEI BESTIMMTEN AUSLANDSSACHVERHALTEN

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass die mittelbare Investition des Investmentfonds in die Gesellschaften innerhalb der zugrunde liegenden Investitionsstruktur zu einer Mitteilungspflicht des einzelnen Anlegers führen kann. Zudem können sich steuerliche Mitteilungspflichten subsidiär für Anleger auf Grundlage des im Dezember 2019 umgesetzten Gesetzes zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen ergeben.

Eine etwaige Verletzung dieser Mitteilungspflichten ist unter anderem bußgeldbewährt und kann hierdurch zu einer Verminderung der Rendite für den Anleger führen.

DOPPELBESTEUERUNG UND DEKLARATIONSPFLICHTEN IN DEN USA

Bei der mittelbaren Investition des Investmentfonds in Immobilienvermögen in den USA über die geplante Investitionsstruktur besteht zudem stets das Risiko einer faktischen Doppelbesteuerung von Erträgen und Substanzwerten. Es kann insoweit nicht gewährleistet werden, dass die für eine mögliche Reduzierung bzw. Nichterhebung der US-amerikanischen Steuern nach dem US-amerikanischen Recht bzw. dem entsprechenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und den USA erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden bzw. es bei Erfüllung der Voraussetzungen tatsächlich zu einer solchen Reduzierung bzw. Nichterhebung der US-amerikanischen Steuer kommt. Es kann auch nicht gewährleistet werden, dass die Voraussetzungen für einen nach dem US-amerikanischen Recht bzw. dem entsprechenden Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung zwischen Deutschland und den USA möglichen Erstattungsanspruch erfüllt werden

bzw. ein solcher tatsächlich geltend gemacht wird. In diesem Fall kann sich die Steuerbelastung im Rahmen der zugrundeliegenden Investitionsstruktur oder auf Anlegerebene erhöhen. Zudem lässt sich insbesondere nicht ausschließen, dass das bestehende Doppelbesteuerungsabkommen gekündigt oder geändert wird, die Regelungen des Doppelbesteuerungsabkommen verletzt oder durch nationale Gesetze überlagert oder verdrängt werden oder dass die Steuerfreistellung unter Progressionsvorbehalt durch ein Anrechnungsverfahren, d. h. eine Besteuerung in Deutschland unter (teilweiser) Anrechnung der in den USA entstehenden Ertragsteuern, ersetzt wird. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Anleger oder der Investmentfonds ggf. mit Kosten verbundene, steuerliche Deklarationspflichten in den USA erfüllen müssen bzw. zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung Quellensteuererstattungsanträge bei den US-Finanzbehörden zu stellen wären. Von letzterem kann ggf. unter Kosten-/Nutzensgesichtspunkten Abstand genommen werden, was die Steuerbelastung im Rahmen der Investitionsstruktur erhöht.

FATCA UND OECD-INFORMATIONSPFLICHTEN

Die Anwendung des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) kann nicht ausgeschlossen werden, was zu einer Verpflichtung zum Einbehalt von Quellensteuer in Höhe von 30 % führen kann, wenn bestimmte Informationen nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Einbehalt von Quellensteuer kann zu einer Reduktion der vom Anleger erzielbaren Rendite führen. Verstöße gegen die CRS-Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

STEUERZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN OHNE VEREINNAHME AUSZAHLUNGEN AUS DEM INVESTMENTFONDS

Steuerlich werden die Erträge des Investmentfonds dem Anleger am Geschäftsjahresende des Investmentfonds anteilig zugerechnet und müssen von dem Anleger versteuert werden, unabhängig davon, ob und in welcher Höhe Überschüsse an den Anleger ausgezahlt wurden. Soweit Gesellschaften innerhalb der dem Investmentfonds zugrundeliegenden Investmentstruktur nach den investmentsteuerlichen Regelungen als Publikums-Investmentfonds qualifiziert werden, kann es bei Thesaurierungen durch diese Gesellschaften zu einer steuerlichen Zurechnung von Einkünften und einer Besteuerung im Rahmen der sog. Vorabpauschale kommen (siehe unten „Investmentsteuergesetz“). Es besteht das Risiko, dass die Anleger gegenüber dem Finanzamt steuerpflichtige Überschüsse aus der Beteiligung an dem Investmentfonds zugewiesen bekommen, selbst wenn keine Entnahmemöglichkeit besteht. In diesem Fall können dem Anleger Steuerschulden entstehen, die er gegebenenfalls aus Einnahmen aus anderen Einkunftsquellen oder seinem Vermögen zahlen muss. Ist ihm dies nicht möglich, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

VERMÖGENSVERWALTENDE TÄTIGKEIT

Der Investmentfonds ist nach Auffassung der KVG eine ausschließlich vermögensverwaltend tätige Personengesellschaft, die weder gewerblich geprägt, noch gewerblich infiziert ist. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung in dieser Hinsicht eine andere Auffassung vertreten könnte, unter anderem, weil nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass die von dem Investmentfonds gehaltene Deutsche Finance Investment 333 LP durch die Finanzverwaltung als gewerblich geprägt angesehen werden könnte. Sollte sich die Tätigkeit dieser Gesellschaften, ihre gesellschaftsrechtliche Zusammensetzung bzw. die Aufgabenverteilung der Gesellschafter ändern oder abweichend von der Finanzverwaltung beurteilt werden,

so besteht das Risiko, dass die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren sind. Dies kann zu einer höheren steuerlichen Belastung des Investmentfonds und des Anlegers und einer Reduktion des vom Anleger erzielten Ergebnisses führen.

SCHENKUNGSTEUERBELASTUNG BEI AUSSCHIEDEN VON GESELLSCHAFTERN

Falls mehrere Anleger zur gleichen Zeit während der Laufzeit mit einem Abfindungsbetrag ausscheiden, der unter dem Wert der Beteiligung liegt, kann dies dazu führen, dass die Differenz vom Veräußerungsbetrag zum tatsächlichen Wert der Beteiligung den übrigen Anlegern als Schenkung angerechnet wird, was wiederum eine erhöhte steuerliche Belastung bedeuten würde, da der Schenkungsteuersatz zwischen 7 % und 50 % liegen kann

INGESCHRÄNKTE ABZUGSFÄHIGKEIT VON (SONDER-)WERBUNGSKOSTEN

(Sonder-)Werbungskosten der Anleger und Kosten auf Ebene des Investmentfonds können möglicherweise ganz oder teilweise steuerlich nicht abzugsfähig sein. Dies kann die Steuerbelastung des Anlegers erhöhen, was sich wiederum negativ auf die Rückflüsse an die Anleger auswirken kann.

INITIALKOSTEN

Sollte die Finanzverwaltung die Initialkosten (z. B. Gebühren und Vergütungen) in weiterem Umfang als von der KVG angenommen nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten, sondern als Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten der Anlagegegenstände des Investmentfonds behandeln, kann dies, ggf. nachträglich, zu einer höheren Steuerbelastung führen.

VERLUSTNUTZUNG

Für den Anleger besteht das Risiko, dass gemäß § 15 a i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG ihm zugerechnete Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden dürfen, wenn bei einem Kommanditisten ein negatives

Kapitalkonto entsteht. Wenn die Finanzverwaltung entgegen der Auffassung der KVG davon ausgeht, dass der Investmentfonds und die ihm jeweils zugrunde liegende Struktur ein Steuerstundungsmodell im Sinne von § 15 b EStG i. V. m. § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG darstellt, gilt das Vorstehende entsprechend.

PHASENVERSCHIEBUNG

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einnahmen oder Ausgaben einem anderen Wirtschaftsjahr zuordnet und sich hierdurch der Zeitpunkt der Entstehung der steuerpflichtigen Einkünfte abweichend von der Auffassung der KVG verschiebt. Dies kann für den Anleger zu einer zusätzlichen Steuer- sowie Zinsbelastung führen. Überträgt ein Anleger seine Beteiligung, sind ihm ggf. für steuerliche Zwecke Einkünfte des laufenden Wirtschafts- bzw. Kalenderjahres zuzurechnen, obwohl ihm diese rein tatsächlich nicht mehr zufließen. Dies kann ebenfalls zu einer zusätzlichen Steuerbelastung des Anlegers führen, die er aus seinem sonstigen Vermögen bzw. durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren muss.

AUSSENSTEUERGESETZ

Beteiligt sich der Investmentfonds (direkt oder – unter bestimmten Voraussetzungen – indirekt) an einer niedrig besteuerten ausländischen Kapitalgesellschaft („Zwischengesellschaft“), müssten die Anleger bestimmte passive Erträge der Zwischengesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen auch dann versteuern, wenn die Zwischengesellschaft keine Ausschüttungen vornimmt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ausländische Gesellschaften innerhalb der Investitionsstruktur des Beteiligungsangebots, als solche niedrigbesteuerter Zwischengesellschaften qualifizieren und den Anlegern passive Einkünfte dieser Gesellschaft zugerechnet werden.

Betroffen wären insoweit insbesondere Zinserträge sowie zinsähnliche Erträge der Zwischengesellschaft (z. B. aus der Ausreichung von Gesellschafterdarlehen an innerhalb der Investitionsstrukturen nachgelagerte Gesell-

schaften). Den Anlegern würden diese Erträge als steuerpflichtige Einkünfte unabhängig von einer Ausschüttung aus der Zwischengesellschaft zugerechnet werden und in voller Höhe bei den Anlegern mit dem individuellen Steuersatz von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag) der Einkommensteuer unterliegen, d. h. die Steuerbelastung des Anlegers würde sich erhöhen. Zudem könnte es zu einer zeitlichen Vorverlagerung der Steuerpflicht kommen.

Obwohl die Hinzurechnungsbesteuerung nach geltendem Recht vorliegend aufgrund der derzeitigen Investitionsstruktur nach Auffassung der KVG nicht greift, kann nicht generell ausgeschlossen werden, dass infolge möglicher struktureller Änderungen oder künftiger Änderungen des Außensteuergesetzes die Voraussetzungen der Hinzurechnungsbesteuerung erfüllt werden können. Sollte die Hinzurechnungsbesteuerung nach dem Außensteuergesetz Anwendung finden, müssen deutsche Investoren eine Erklärung nach § 18 Abs. 3 des Außensteuergesetzes abgeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Einkünfte in Abhängigkeit vom Wert der ausländischen Gesellschaft schätzt. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die außensteuergesetzlichen Regelungen im Zuge der Umsetzung der sog. Anti Tax Avoidance Directive I (ATAD I) ändern. Im Zusammenhang mit den Änderungen der europäischen Vorgaben wird unter anderem diskutiert, ob die Niedrigbesteuerung für Zwecke der Hinzurechnungsbesteuerung künftig unter Anwendung der deutschen Zinsschrankenregelungen ermittelt werden soll. Zudem soll ggf. der Kreis der als „passive Einkünfte“ einzuordnenden Einkunftsarten erweitert werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts stand der genaue Inhalt der künftigen gesetzlichen Regelungen noch nicht fest. Die weiteren Entwicklungen sollten verfolgt werden.

INVESTMENTSTEUERGESETZ

Nach dem Investmentsteuergesetz (InvStG) werden Investitionsstrukturen, die nicht in der Form einer Personengesellschaft aufgelegt

sind, vom Anwendungsbereich der Investmentbesteuerung erfasst und typischerweise nach den neuen steuerlichen Regeln für sog. Publikums-Investmentfonds besteuert. Zwar fällt der gegenwärtige Investmentfonds nicht unter den Anwendungsbereich des InvStG, es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass auf innerhalb der Investitionsstruktur vorhandene Kapitalgesellschaften die Regelungen des InvStG Anwendung finden. In letzterem Fall könnten Ausschüttungen auf Anlegerebene, Gewinne aus der Veräußerung der Anteile und zusätzlich Thesaurierungen dieser Kapitalgesellschaften, um Stundungsvorteilen entgegenzuwirken, mit einer jährlichen Vorabpauschale besteuert werden.

KAPITALRÜCKZAHLUNGEN

Im Zusammenhang mit Kapitalrückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft, besteht die Möglichkeit, dass die deutsche Finanzverwaltung trotz entgegenstehender höchstrichterlicher Rechtsprechung an ihrer langjährigen Verwaltungspraxis festhält, Rückzahlungen von Einlagen als steuerpflichtige Gewinnausschüttungen und nicht als Kapitalrückzahlungen zu qualifizieren. In diesem Fall kann sich die Steuerbelastung des Anlegers erhöhen.

UMSATZSTEUER

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung die Eigenkapitalvermittlung als nicht umsatzsteuerbefreit erachtet. In diesem Fall erhöht sich die von dem Investmentfonds zu zahlende Vergütung an die mit dem Vertrieb Beauftragten um die Umsatzsteuer, die mangels voraussichtlicher Berechtigung des Investmentfonds zum Vorsteuerabzug nicht als Vorsteuer abziehbar ist. In diesem Fall würden die Erlöse des Investmentfonds reduziert und es käme zu geringeren Auszahlungen an die Anleger.

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Ein erbschaft- und schenkungsteuerliches Risiko besteht im Falle des Ausscheidens eines Anlegers aus der Investmentfonds aufgrund des damit verbundenen Übergangs der

Beteiligung am Vermögen des Investmentfonds auf die verbleibenden Anleger des Investmentfonds, weil es in dem Umfang zu einem erbschaft- und schenkungsteuerlichen Erwerb kommen kann, wie die dem ausscheidenden Gesellschafter gewährte Abfindung den erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wert seines Anteils an dem Investmentfonds unterschreitet. Die hieraus resultierende Steuerbelastung kann die Rendite sowohl für den ausscheidenden als auch für die verbleibenden Anleger negativ beeinflussen.

8.3. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die als Privatanleger über grundlegende Kenntnisse bezüglich dieses angebotenen geschlossenen Alternativen Investmentfonds verfügen. Es wird dem Anleger grundsätzlich empfohlen, die Auswirkungen einer Beteiligung in persönlich, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen rechtlichen und/oder steuerlichen Berater überprüfen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot auf Grund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Privatanleger eignet, die über Erfahrungen im Bereich von Finanzanlagen und eine grundlegende Risikobereitschaft verfügen sowie bereit sind, eine langfristige Kapitalbindung einzugehen. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, diese nicht fremdfinanzieren und die – auch vor dem Hintergrund ihrer Vermögensverhältnisse – bereit sind, zum Zweck der Vermögensbildung und -optimierung eine langfristige unternehmerische Beteiligung als mittelbarer Gesellschafter eines geschlossenen Alternativen Investmentfonds einzugehen, die mit unternehmerischen Risiken für den Anleger verbunden ist. Dabei muss der Anleger berücksichtigen, dass die Rückflüsse auf

das eingesetzte Kapital hinsichtlich der Höhe des Betrags und des Zeitpunkts nicht zugesichert werden können.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Interessenten, die nicht auf Einkünfte aus der Anlage angewiesen sind und die keine Rückzahlung des Anlagebetrags in einer Summe zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Der mit diesem Beteiligungsangebot angesprochene Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, den Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag ohne wesentliche Folgen für seine wirtschaftliche Situation hinzunehmen.

Adressaten des vorliegenden Beteiligungsgebots sind im Wesentlichen die die vorstehenden Kriterien erfüllenden Privatanleger.

Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen und aktuell nicht gestattet.

Angaben zum Vertrieb von Anteilen in anderen EU oder EWR-Staaten sowie Angaben über in diesen Staaten getroffenen Maßnahmen in dort bekannt gemachten Verkaufsprospekten entfallen daher.



9. INVESTITION UND FINANZIERUNG, KOSTEN

9.1. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DES INVESTMENTFONDS

PROGNOSE DER MITTELHERKUNFT UND -VERWENDUNG IN DER INVESTITIONSPHASE (AUSFÜHRLICHE UND KOMPRIMIERTE DARSTELLUNG)

Der Investmentfonds wurde am 20.02.2020 gegründet und hat noch keinen Lagebericht und keinen Jahresabschluss erstellt. Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf Erfahrungswerten der KVG hinsichtlich bereits durch die Deutsche Finance Group platzierter geschlossener Investmentvermögen, berücksichtigen bestehende Verträge und die zugrunde liegenden Annahmen. Alle nachfolgend aufgeführten Beträge sind von dem Kommanditkapital des Investmentfonds nach Abschluss der Beitrittsphase abhängig und unterliegen daher Änderungen. Der Investitions- und Finanzierungsplan geht von einem planmäßigen Kommanditkapital in Höhe von 50 Mio. USD aus. Das sich daraus ergebende investierbare Kapital wird vollumfänglich für die Investition in das Anlageobjekt eingesetzt.

Die KVG beabsichtigt, den Investmentfonds ausschließlich über das Kommanditkapital zu finanzieren.

Die nachfolgende Übersicht stellt die voraussichtliche Mittelherkunft und Mittelverwendung bei Erreichen des planmäßigen Kommanditkapitals ohne die laufenden Kosten und Vergütungen dar.

INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN	ABSOLUT IN USD*	IN % DES GESELL- SCHAFTS-KAPITALS ZZGL. AUSGABE- AUFSCHLAG*	IN % DES GESELL- SCHAFTS-KAPITALS OHNE AUSGABE- AUFSCHLAG*
PROGNOSE			
A. MITTELVERWENDUNG			
I. INVESTITION			
1. Anschaffungskosten Anlageobjekt inkl. Anschaffungsnebenkosten	43.500.000	82,86 %	87,00 %
II. INITIALKOSTEN			
1. Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	6.250.000	11,90 %	12,50 %
2. Konzeption, Prospektierung	1.605.000	3,06 %	3,21 %
3. Marketing	595.000	1,13 %	1,19 %
4. Haftung, Geschäftsführung	150.000	0,29 %	0,30 %
Zwischensumme Initialkosten	8.600.000	16,38 %	17,20 %
III. LIQUIDITÄTSRESERVE	400.000	0,76 %	0,80 %
Summe Mittelverwendung	52.500.000	100,00 %	105,00 %
B. MITTELHERKUNFT			
I. KOMMANDITKAPITAL	50.000.000	95,24 %	100,00 %
II. FREMDKAPITAL	0	0,00 %	0,00 %
III. AUSGABEAUFSCHLAG	2.500.000	4,76 %	5,00 %
Summe Mittelherkunft	52.500.000	100,00 %	105,00 %

* Alle Werte sind gerundet und jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer ausgewiesen.

Hinweis: In dieser Tabelle wird der Zeitraum vom Vertriebsbeginn bis zum Ende der Beitrittsphase (voraussichtlich 31.12.2020) betrachtet, in der bei prognosegemäßem Verlauf ein Kommanditkapital des Investmentfonds von 50 Mio. USD platziert und von den Anlegern eingezahlt wird. In dieser Darstellung werden die laufenden Kosten nicht berücksichtigt, da sie der Nutzungsphase zuzuordnen sind

Nachfolgend werden die Tabellenpositionen im Einzelnen erläutert:

9.1.1. MITTELVERWENDUNG

ANSCHAFFUNGSKOSTEN ANLAGE- OBJEKT (INKL. ANSCHAFFUNGSNEBEN- KOSTEN)

Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich voraussichtlich ein zu Investitionszwecken zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 43,5 Mio. USD für die Investition in das Anlageobjekt (inkl. Anschaffungsnebenkosten) bzw. der Kapitalzusagen durch den Investmentfonds sowie die damit im Zusammenhang entstehenden Aufwendungen. Im Rahmen der Investitionsstruktur für das Anlageobjekt fallen auf Ebene der beteiligten Gesellschaften weitere Kosten an, die nachfolgend im Kapitel 10 („Ermittlung und Verwendung der Erträge“, Seiten 79 ff.) angegeben sind.

EIGENKAPITALVERMITTLUNG

Der Investmentfonds beauftragt die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH mit der Kapitalvermittlung. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals des Investmentfonds erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,50 % des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Darin enthalten ist der Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % und die Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 %. Diese übernehmen die Abrechnung und Weiterleitung der Vertriebsvergütungen an weitere Vertriebspartner entsprechend den jeweiligen Verträgen. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Kapitalvermittlung in Höhe von bis zu 6,25 Mio. USD.

KONZEPTION, PROSPEKTIERUNG

Die KVG erhält u. a. für die rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Konzeption des Investmentfonds, die Erstellung der erforderlichen Verkaufsunterlagen (u. a. Verkaufsprospekt, Wesentliche Anlegerinformationen) bis zur Vertriebszulassung sowie die Durchführung der behördlichen Verfahren bei der BaFin zur Erlangung der Vertriebszulassung während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 3,21 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die KVG in Höhe von 1,605 Mio. USD.

MARKETING

Für ihre Dienstleistungen im Zusammenhang mit den beauftragten Projektaufbereitungs- und Marketingtätigkeiten erhält die DF Deutsche Finance Networks GmbH eine Vergütung in Höhe von 1,19 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung in Höhe von 595.000 USD.

HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG

Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin DF Deutsche Finance Managing II GmbH während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die Komplementärin in Höhe von 75.000 USD.

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 0,15 % (inkl. gesetzlicher

Umsatzsteuer) des gezeichneten Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag). Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD ergibt sich eine prognostizierte Vergütung für die geschäftsführende Kommanditistin in Höhe von 75.000 USD.

LIQUIDITÄTSRESERVE

Die anfänglich kalkulatorische Liquiditätsreserve beträgt 0,80 % des planmäßigen Kommanditkapitals (ohne Ausgabeaufschlag) und dient u. a. zur Deckung zusätzlicher, nicht kalkulierter Kosten. Die tatsächliche Höhe der liquiden Mittel kann aufgrund der Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt variieren.

Die vorgenannten Vergütungen berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

9.1.2. MITTELHERKUNFT

KOMMANDITKAPITAL

Das ausgewiesene Kommanditkapital entspricht dem planmäßigen Kommanditkapital des Investmentfonds und beträgt 50 Mio. USD. Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags soll das Kommanditkapital bis zum 31.12.2020 eingeworben sein.

FREMDKAPITAL

Der Investitions- und Finanzierungsplan sieht keinen Einsatz von Fremdkapital vor. Als Zwischenfinanzierung für Kapitalabrufe im Zusammenhang mit der Investition in das Anlageobjekt, ist die kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital möglich.

AUSGABEAUFSCHLAG

Es wird ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage

erhoben. Auf Basis des planmäßigen Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD beträgt der erhobene Ausgabeaufschlag insgesamt bis zu 2,5 Mio. USD. Der Ausgabeaufschlag wird als Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung verwendet.

9.2. KOSTEN

Der Anleger hat den Ausgabepreis, bestehend aus der Summe der von ihm gezeichneten Kommanditeinlage und des darauf zu leistenden Ausgabeaufschlages, zu erbringen („**Ausgabepreis**“).

Daneben fallen beim Investmentfonds weitere Kosten an, die nicht zu Anlagezwecken zur Verfügung stehen und insofern das wirtschaftliche Ergebnis des Investmentfonds beeinträchtigen. Der Anleger partizipiert an dem wirtschaftlichen Erfolg des Investmentfonds durch seine Beteiligung, hat diese Kosten insofern mittelbar zu tragen. Es kann insofern zwischen Kosten, die zu Beginn der Laufzeit und damit noch während der Beitrittsphase („**Initialkosten**“) und Kosten, die im Laufe der Bewirtschaftungsphase anfallen („**Laufende Kosten**“), differenziert werden.

Alle, dem Investmentfonds unmittelbar zu belastenden Kostenpositionen sind in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 117 ff.) aufgeführt. Die dort gewählte konsolidierte Darstellungsweise soll nachfolgend dem besseren Verständnis halber erörtert werden. Sofern hierbei auf die „Bemessungsgrundlage“ als Bezugsgröße referenziert wird, ist damit gemäß der Festlegung der Anlagebedingungen (vgl. § 7 Ziffer 2) der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr gemeint; sofern dieser nur einmal jährlich ermittelt wird, ist für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zu Grunde zu legen.

Alle genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des

gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

9.3. AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN, RÜCKNAHMEABSCHLAG

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Sofern es während der Laufzeit des Investmentfonds zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus dem Investmentfonds ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Initialkosten in Höhe von 12,20 % der Kommanditeinlage belastet. Diese Initialkosten setzen sich zusammen aus Kosten für Konzeption, Marketing, Vertrieb, der Haftungsvergütung der Komplementärin sowie der Geschäftsführungsvergütung der geschäftsführenden Kommanditistin. Die darin enthaltenen Kostenpositionen sind vorstehend in Kapitel 9.1. einzeln aufgeführt und erläutert (vgl. insoweit auch die Darstellung in Kapitel 12., „Beratung und Auslagerung“, Seiten 95 ff.).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,38 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

9.4. LAUFENDE KOSTEN

Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine jährliche laufende Vergütung

in Höhe von bis zu 0,60 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (jeweils inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Komplementärin erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer). Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die KVG zahlt an die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH aus dem Vermögen des Investmentfonds für Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anlegerbetreuung eine laufende Vergütung in Höhe von insgesamt 0,30 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer); die Vergütung wird durch die laufende Verwaltungsgebühr der KVG nicht abgedeckt und somit dem Investmentfonds zusätzlich belastet.

Auf Ebene der im Rahmen der Investitionsstruktur beteiligten (Projekt)Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Hinsichtlich der Verwaltung des Anlageobjekts erhalten Dritte auf Ebene einer Projektgesellschaft innerhalb der Investitionsstruktur eine jährliche Asset Management Vergütung bis zur Höhe von 1,00 % der Bemessungsgrundlage. Diese Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Projektgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

Neben diesen Vergütungspositionen werden dem Investmentfonds während seiner Laufzeit die Kosten der Verwahrstelle belastet. Diese erhält eine jährliche Vergütung i. H. v. 0,0476 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 11.781 USD (jeweils inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung, und stellt diesen in Rechnung. Sie ist zudem berechtigt, dem Investmentfonds Aufwendungen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen, in Rechnung zu stellen.

Daneben gehen weitere, im Nachfolgenden dargestellte Aufwendungen zu Lasten des Investmentfonds. Es handelt sich dabei sowohl um unmittelbar von dem Investmentfonds zu tragenden Kostenpositionen wie auch Aufwendungen dergestalt, dass diese in den von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaften anfallen können. Letztgenannten Aufwendungen werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

» Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;

» Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

» Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

» Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

» Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Dienstleistungen, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

» Kosten für die Prüfung des Investmentfonds durch einen Abschlussprüfer;

» Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Investmentfonds sowie der Abwehr von gegen den Investmentfonds erhobenen Ansprüchen;

» Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;

» Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

» Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

» Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;

» Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt wird;

» Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

Aufwendungen, die bei einer Zweckgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Daneben kann die KVG für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode (inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit seiner Liquidation.

Für Zwecke dieser erfolgsabhängigen Vergütung der KVG beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

Rückvergütungen der von dem Investmentfonds an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen fließen der KVG nicht zu.

Pauschalgebühren werden nicht erhoben. Angaben dazu, ob und welche Kosten dem Investmentfonds gesondert in Rechnung gestellt werden, falls Pauschalgebühren in den

Anlagebedingungen vereinbart sind, entfallen daher.

Im Jahresbericht wird der Betrag etwaiger Ausgabeaufschläge offengelegt, der dem Investmentfonds im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen an Investmentvermögen berechnet worden ist. Ferner ist im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentfonds von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die von dem Investmentfonds gehaltenen Anteile an Investmentvermögen berechnet wurde.

9.5. VOM ANLEGER UNMITTELBAR ZU TRAGENDE KOSTEN

Die Treuhandkommanditistin erhält von den sich mittelbar an dem Investmentfonds beteiligenden Anlegern eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,0 % des Anteilwertes, verlangen.

Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Steuerpflicht resultierenden Aufwendungen selbst zu tragen.

9.6. ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Die KVG weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine sog. Gesamtkostenquote aus. Diese stellt die im Jahresverlauf durch den Investmentfonds zu tragenden Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum Nettoinventarwert des Investmentfonds dar. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen, erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Initialkosten sowie objektbezogene Kosten bleiben insoweit außer Acht und werden dem Investmentfonds zusätzlich belastet.

Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann auf Basis der sodann erhobenen Daten eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote getätigt werden. Diese Angabe sowie die dieser Berechnung zu Grunde liegenden Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Fondsverwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht des Investmentfonds entnommen werden (vgl. Kapitel 13.1. „Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht, Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und sonstige Informationen über den Investmentfonds“, Seite 100).

Im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospekts kann, da die Einwerbung von Eigenkapital erst mit erfolgter Vertriebszulassung der BaFin und darauffolgender Veröffentlichung der Verkaufsunterlagen beginnt, eine Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten des Investmentfonds erfolgen.

Die zu erwartende Gesamtkostenquote beläuft sich auf bis zu rd. 2,4 % p. a. des Nettoinventarwerts (**PROGNOSE**). Bei der hier ausgewiesenen Gesamtkostenquote handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr deutlich schwanken.

9.7. ANGABEN ZUM NETTOINVENTARWERT (NAV) DES INVESTMENTFONDS

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert des Investmentfonds gemäß § 297 Abs. 2 KAGB können der Website der KVG entnommen werden.

Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditkapital des Investmentfonds soll während der Beitrittsphase sukzessive erhöht werden.

Die Aussagekraft des Nettoinventarwerts ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.

Der Nettoinventarwert des Investmentfonds wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Website der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der Nettoinventarwert des Investmentfonds auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Website der KVG mitzuteilen.



10. ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE

10.1. INVESTITION UND FINANZIERUNG DES ANLAGEOBJEKTS

Die nachfolgend beschriebene Investition und Finanzierung des Anlageobjekts stellt die Mittelherkunft sowie die Mittelverwendung der innerhalb der Investitionsstruktur beteiligten Gesellschaften dar. Die Kostenansätze beruhen teilweise auf bereits geschlossenen Verträgen sowie im Übrigen auf Kostenschätzungen der beteiligten Projektpartner. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität aus.

Der Investmentfonds soll sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals in Höhe von 50 Mio. USD mit einem Betrag in Höhe von rd. 43,5 Mio. USD an der Deutsche Finance 333 Investment LP beteiligen. Die Deutsche Finance 333 Investment LP wird ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Die Deutsche Finance 333 Investment LP soll sich ihrerseits mit einer entsprechenden Kapitaleinlage in Höhe von insgesamt rd. 43,5 Mio. USD als Co-Investor an der Beteiligungsgesellschaft, der DF 333 Investment LLC beteiligen.

Die Beteiligungsgesellschaft soll ausschließlich durch Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen der Co-Investoren in Höhe von insgesamt rd. 168,6 Mio. USD finanziert werden. Das durch die Co-Investoren zu leistende Eigenkapital soll insgesamt rd. 86,9 Mio. USD betragen. Die Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt rd. 81,8 Mio. USD sollen durch die Co-Investoren bis zum 31.12.2028 gewährt werden, können jedoch ohne Vorfälligkeitsentschädigung jederzeit teilweise oder vollständig durch die Beteiligungsgesellschaft getilgt werden. Die Gesellschafterdarlehen werden mit 10,0 % p. a. verzinst und dabei vierteljährlichen aufgezinnt. Die Zinsen werden vertraglich zwar endfällig vereinbart, d. h. erst zum Ende der Gesellschafterdarlehen zu zahlen, die Beteiligungsgesellschaft kann allerdings Abschlagzahlungen auf die aufgelaufenen Zinsen vornehmen. Diesbezüglich ist geplant, dass die Beteiligungsgesellschaft an die Co-Investoren ggfs. mehrmals im Jahr Vor-

auszahlungen auf die aufgelaufenen Zinsen leistet.

Die Deutsche Finance 333 Investment LP soll – bei einem plangemäßen Kommanditkapital des Investmentfonds von 50 Mio. USD – an die Beteiligungsgesellschaft eine Eigenkapitaleinlage in Höhe von rd. 22,4 Mio. USD leisten und darüber hinaus der Beteiligungsgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. 21,1 Mio. USD gewähren. Die Beteiligungsgesellschaft wird ihrerseits ihre Eigenkapitaleinlage in der DF 333 Wabash JvCo LLC auf insgesamt rd. 166,6 Mio. USD erhöhen.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von 2,0 Mio. USD gebildet, um einmalige Kosten, die im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung (z. B. externe Rechts-/Beratungskosten) stehen, zu decken. Etwaige darüber hinausgehende Kosten wie auch laufende Kosten sollen aus den prognostizierten laufenden Rückflüssen aus der Objektgesellschaft bezahlt werden.

Die DF 333 Wabash JvCo LLC wird ausschließlich durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 166,6 Mio. USD finanziert. Die DF 333 Wabash JvCo LLC wird ihrerseits als Alleingesellschafterin das Eigenkapital der Objektgesellschaft, der DF 333 Wabash PropCo LLC auf bis zu 166,2 Mio. USD erhöhen.

Auf Ebene der DF 333 Wabash JvCo LLC wird eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 0,3 Mio. USD für Kosten, die im Zusammenhang mit der Gründung und Strukturierung (z. B. externe Rechts-/Beratungskosten) stehen, gebildet. Etwaige darüber hinausgehende Kosten wie auch laufende Kosten sollen aus den prognostizierten Rückflüssen aus der Objektgesellschaft bezahlt werden.

Die Objektgesellschaft wird teilweise durch Eigenkapital der Gesellschafter in Höhe von insgesamt rd. 166,2 Mio. USD finanziert. Des Weiteren wird die Objektgesellschaft prognosegemäß eine langfristige Fremdfinanzierung in Höhe von 240 Mio. USD aufnehmen. Der Objektgesellschaft liegt zum Zeitpunkt

der Prospektaufstellung eine schriftliche Konditionenvereinbarung (sog. Term Sheet) mit einem Darlehensgeber vor, ein rechtswirksam unterzeichneter, d. h. verbindlicher Darlehensvertrag wurde jedoch zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung durch die Objektgesellschaft noch nicht abgeschlossen (vgl. Kapitel 7.4.2 unter „Langfristige Fremdfinanzierung“, Seiten 41 f.). Die langfristige Fremdfinanzierung wird prognosegemäß für einen Zeitraum von 8 Jahren tilgungsfrei gewährt und soll aus dem Verkaufserlös zurückgeführt werden. Hinsichtlich der langfristigen Fremdfinanzierung wurde entsprechend des vorliegenden Term Sheets ein Zinssatz in Höhe von 3,53 % p. a. mit monatlichen Zinszahlungen berücksichtigt. Die prospektverantwortliche KVG hat bezüglich der für Prognosezwecke berücksichtigten Konditionen der langfristigen Fremdfinanzierung die Einhaltung der einschlägigen Financial Covenants während der Darlehenslaufzeit unterstellt. Nach Ablauf der langfristigen Fremdfinanzierung wurde für Prognosezwecke eine Anschlussfinanzierung zum gleichen Zinssatz sowie einmalige Refinanzierungskosten von rd. 1,7 Mio. USD angenommen.

Die Gesamtfinanzierungsmittel in Höhe von rd. 406,2 Mio. USD sollen auf Basis des abgestimmten Investitionsplans insbesondere wie folgt verwendet werden:

Kaufpreis für die Immobilie 376 Mio. USD, Kaufnebenkosten rd. 3,8 Mio. USD, Registergerichtskosten rd. 1,2 Mio. USD, Rechtsberatungs- und Due Diligence Gebühren rd. 0,5 Mio. USD, Grunderwerbsteuer rd. 2,8 Mio. USD, Finanzierungskosten rd. 3,8 Mio. USD und rd. 18,1 Mio. USD für Investitions- und Vermietungskosten. Die Objektgesellschaft wird die Finanzierungsmittel entsprechend ihrer Mittelverwendungsplanung sukzessive abrufen.

10.2. ERTRÄGE AUS DEM ANLAGEOBJEKT

Die prognostizierten Gesamtrückflüsse des Investmentfonds aus seiner mittelbaren Be-

teiligung als Co-Investor an dem Anlageobjekt bis zum 31.12.2028 werden einerseits durch die laufenden Erträge aus der Vermietung des Anlageobjekts und andererseits durch den Erlös im Rahmen der Veräußerung des Anlageobjekts realisiert. Die nachfolgende Darstellung stellt die Ertrags- und Kostensituation der gesamten Projektlaufzeit bis zum 31.12.2028 dar, wobei nachfolgend nur die Kosten dargestellt werden, die aus den laufenden Einnahmen und damit außerhalb der Gesamtfinanzierungsmittel geleistet werden.

Die prognostizierten laufenden Erträge aus dem Anlageobjekt berücksichtigen die auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden Mietverhältnisse vertraglich vereinbarten Mieten sowie mögliche Mietersteigerungen über die Laufzeit (vgl. Kapitel 7.4.2 unter „Mieterstruktur und Mietverträge“, Seiten 42 ff.). Die erwarteten Bruttoeinnahmen bis zum 31.12.2028 betragen insgesamt 379,6 Mio. USD. Nach Abzug von Betriebsausgaben in Höhe von insgesamt 113,1 Mio. USD, Steuern in Höhe von insgesamt 59,2 Mio. USD und der Umwelthaftpflichtversicherung in Höhe von rd. 0,2 Mio. USD belaufen sich die erwarteten Nettomieteinnahmen auf insgesamt rd. 207,0 Mio. USD. Es sind sowohl Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen als auch Leerstände wie auch ein kalkulatorisches Mieterausfallrisiko berücksichtigt. Aus den laufenden Nettomieteinnahmen sollen insgesamt rd. 11,3 Mio. USD Investitions- und Vermietungskosten, die Fremdkapitalzinsen in Höhe von insgesamt 71,3 Mio. USD, rd. 1,7 Mio. USD Refinanzierungskosten und die laufenden Verwaltungskosten in Höhe von voraussichtlich insgesamt rd. 0,7 Mio. USD geleistet werden. Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten prognostizierten laufenden Gesamtkosten in Höhe von insgesamt rd. 85,1 Mio. USD können durch die Objektgesellschaft bis zum 31.12.2028 Auszahlungen in Höhe von rd. 121,9 Mio. USD geleistet werden.

Der prognostizierte Bruttoveräußerungserlös im Rahmen der geplanten Veräußerung des Anlageobjekts zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds beläuft sich auf rd.

595,7 Mio. USD. Dieser entspricht einer Kapitalisierungsrate (Cap Rate) von 5,0 % (dies entspricht einem Faktor von 20,0) bezogen auf die für das Jahr 2029 prognostizierte angepasste Jahresnettomiete in Höhe von rd. 29,8 Mio. USD. Die im Rahmen des prognostizierten Bruttoveräußerungserlöses unterstellte Kapitalisierungsrate orientiert sich dabei an den Kapitalisierungsraten, welche sich zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts auf Basis des durch externe Immobilienbewerter ermittelten Marktwerts des Anlageobjekt ergibt. Durch die externen Immobilienbewerter wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjekts ein Marktwert von 414 Mio. USD, mit einer Kapitalisierungsrate von 5,15 % (dies entspricht einem Faktor von 19,43) bzw. von 446,5 Mio. USD, mit einer Kapitalisierungsrate von 4,8 % (dies entspricht einem Faktor von 20,85) jeweils bezogen auf die von dem Immobilienbewerter angesetzte Jahresnettomiete und dem Diskontierungsfaktor, bestätigt. Vom Bruttoveräußerungserlös werden Mieter-Incentives in Höhe von rd. 0,2 Mio. USD abgezogen. Ferner werden kalkulatorische Verkaufsnebenkosten (z. B. für Rechts- oder Beratungskosten, Steuern) von rd. 23,8 Mio. USD berücksichtigt. Somit ergibt sich ein Nettoveräußerungserlös in Höhe von 571,6 Mio. USD. Nach Abzug der Fremdfinanzierung in Höhe von 240 Mio. USD verbleibt ein Nettoveräußerungserlös in Höhe von rd. 331,6 Mio. USD.

Auf Ebene der DF 333 Wabash JvCo LLC werden laufende Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 0,9 Mio. USD angesetzt (u. a. Administration, Steuerberatung, etc.). Des Weiteren fällt auf Ebene der DF 333 Wabash JvCo LLC eine Asset Management Gebühr in Höhe von insgesamt rd. 12,6 Mio. USD an. Von den aus der Objektgesellschaft prognostizierten laufenden Rückflüssen in Höhe von insgesamt 121,9 Mio. USD sowie dem prognostizierten Veräußerungserlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts in Höhe von 331,6 Mio. USD verbleibt unter Berücksichtigung der prognostizierten laufenden Gesamtkosten in Höhe von rd. 13,5 Mio. USD ein Betrag in Höhe von rd. 440,1 Mio. USD, der prognosegemäß von der DF 333 Wabash JvCo LLC an die Beteiligungsgesellschaft ausschüttet werden kann.

Auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft werden laufende Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt 0,9 Mio. USD angesetzt. Die von der Beteiligungsgesellschaft in den USA insgesamt zu leistenden Steuerzahlungen, die überwiegend auf dem prognostizierten Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts beruhen, wurden in Höhe von rd. 63,8 Mio. USD prognostiziert. Die Beteiligungsgesellschaft zahlt prognosegemäß an die Co-Investoren für die gewährten Gesellschafterdarlehen laufende Zinsen in Höhe von insgesamt rd. 49,1 Mio. USD. Zudem sollen die Gesellschafterdarlehen in Höhe von 81,8 Mio. USD über die Laufzeit zurückgeführt werden, spätestens aus den Rückflüssen aus der Veräußerung des Anlageobjekts. Darüber hinaus soll die verbleibende Liquidität in Höhe von rd. 244,6 Mio. USD im Rahmen der Liquidation der Beteiligungsgesellschaft an die Co-Investoren ausgezahlt werden.

Aus der sich aus einer Kapitaleinlage in Höhe von 43,5 Mio. USD – bei einem plangemäßen Kommanditkapital des Investmentfonds von 50 Mio. USD – ergebenden Beteiligungsquote an der Beteiligungsgesellschaft ergibt sich für die Deutsche Finance 333 Investment LP ein prognostizierter Gesamtrückfluss in Höhe von 96,9 Mio. USD, welcher sich aus den Zinszahlungen auf das gewährte Gesellschafterdarlehen in Höhe von rd. 12,7 Mio. USD, aus der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von rd. 21,1 Mio. USD, der Rückzahlung des geleisteten Eigenkapitals in Höhe von 22,4 Mio. USD sowie dem anteiligen Gewinn aus der Veräußerung des Anlageobjekts und den anteilig laufenden Gewinnen in Höhe von 40,7 Mio. USD zusammensetzt. Auf Ebene der Deutsche Finance 333 Investment LP werden Strukturierungskosten und laufende Verwaltungskosten in Höhe von insgesamt rd. 0,3 Mio. USD berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Kosten wird für den Investmentfonds ein Gesamtrückfluss in Höhe von 96,6 Mio. USD aus der Deutsche Finance 333 Investment LP prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der KVG im Rahmen der Anlagestrategie für den

Investmentfonds für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus dem Investmentfonds und der Berücksichtigung der unmittelbar auf Ebene des Investmentfonds anfallenden Initialkosten (vgl. Kapitel 9.1. „Investitions- und Finanzierungsplan“, Seiten 74 ff.) über die Laufzeit anfallenden Kosten (vgl. Kapitel 9.2. „Kosten“, Seiten 76 ff.) ergibt sich über die geplante Laufzeit des Investmentfonds ein prognostizierter Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 180 % der geleisteten Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) vor Steuern.

10.3. MASSNAHMEN FÜR DIE VORNAHME VON ZAHLUNGEN AN DIE ANLEGER

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen des Investmentfonds (z. B. Auszahlungen) an die Anleger ausführt.

10.4. HÄUFIGKEIT DER AUSZAHLUNGEN VON ERTRÄGEN

Die verfügbare Liquidität des Investmentfonds soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird.

Auszahlungen an die Anleger sollen in Höhe von 5 % p. a. ab dem Jahr 2021 bis zum Jahr 2028 bezogen auf die jeweils eingezahlte Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag) jeweils zu Beginn des folgenden Geschäftsjahres erfolgen. Etwaig darüber hinaus verfügbare Liquidität des Investmentfonds kann durch die KVG entweder für höhere Auszahlungen an

die Anleger verwendet werden oder als Liquiditätsreserve vorgehalten werden, die spätestens im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds an die Anleger ausgezahlt wird. Alle Auszahlungen erfolgen in US-Dollar (USD). Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

10.5. BISHERIGE WERTENTWICK- LUNG DES INVESTMENT- FONDS

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentfonds liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds vor. Der Investmentfonds wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentfonds sowie die Prognosen keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung des Investmentfonds sind.

11. KURZANGABEN ZU DEN FÜR DEN ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

11.1. ALLGEMEINE HINWEISE

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich ausschließlich auf die Darstellung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an dem Investmentfonds für Anleger, bei denen es sich um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung in ihrem steuerlichen Privatvermögen halten und diese ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren, handelt. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind in der folgenden Darstellung mit Ausnahme des Abschnitts „Kirchensteuer“ nicht berücksichtigt.

Die steuerlichen Folgen des Beteiligungsangebots betreffen insbesondere die Einkommen-, Gewerbe-, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Umsatzsteuer, die im Folgenden überblickartig dargestellt werden.

Auswirkungen auf die individuelle steuerliche Behandlung beim Anleger können nicht Gegenstand dieser Ausführungen sein.

Es wird daher jedem Anleger dringend empfohlen, sich von einem Steuerberater über die sich mit seiner Beteiligung an dem Investmentfonds im Einzelfall ergebenden steuerlichen Folgen ausführlich beraten zu lassen; nur dieser ist in der Lage, die individuellen Umstände des jeweiligen Anlegers in Betracht zu ziehen. Das steuerliche Konzept des Investmentfonds und die Darstellung in diesem Kapitel basieren auf dem Stand des Steuerrechts zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Finanzbehörden oder die Rechtsprechung der hier dargestellten Beurteilung folgen. Zudem kann sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder die Praxis der Finanzverwaltung ändern, unter Umständen auch rückwirkend. Zukünftige Änderungen des Steuerrechts, der Verwaltungspraxis der Finanzbehörden oder der Rechtsprechung sowie steuerliche Außenprüfungen können für den Anleger steuerliche Effekte bewirken, die von den nachstehenden Ausführungen für den Anleger nachteilig abweichen können.

Eine verbindliche Auskunft der zuständigen Finanzbehörde zur Bestätigung der nachfolgenden Ausführungen wurde nicht eingeholt.

Weder die KVG noch der Investmentfonds oder eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger oder eine Verantwortung für die Abführung von Steuern an der Quelle (Kapitalertragsteuer).

11.2. NICHTANWENDBARKEIT DES INVESTMENTSTEUERGESETZES

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) findet auf den Investmentfonds keine Anwendung, da es sich beim Investmentfonds zwar um ein Investmentvermögen nach § 1 Abs. 1 KAGB handelt, dieses jedoch in der Rechtsform einer Personengesellschaft ausgestaltet ist und kein OGAW i. S. v. § 1 Abs. 2 KAGB und kein Altersvorsorgevermögensfonds i. S. v. § 53 InvStG vorliegt (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG). Insofern erfolgt die Besteuerung der Anleger nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen für Beteiligungen an Personengesellschaften. Die spezialgesetzlichen Regelungen des InvStG könnten jedoch dann auf Anlegerebene ggf. Anwendung finden, soweit einzelne vom Investmentfonds (mittelbar) gehaltene Beteiligungen an der vorliegenden Investitionsstruktur in den Anwendungsbereich des InvStG fallen.

11.3. EINKOMMENSTEUER

Der Investmentfonds ist als Kommanditgesellschaft für deutsche steuerliche Zwecke transparent und somit selbst nicht einkommensteuerpflichtig, sondern lediglich für die Einkünfteermittlung und die Bestimmung der Einkunftsart relevant. Für Zwecke der deutschen Einkommensteuer (jeweils zzgl. Solidaritätszuschlag) ist vielmehr auf die Ebene der Anleger abzustellen, die die zugerechneten Überschüsse des Investmentfonds unmittelbar und unabhängig von einer Auszahlung aus dem Investmentfonds versteuern müssen.

Die Einkommensteuer sowie der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer sind anteilig von den einzelnen Anlegern nach individuellen Maßstäben zu tragen. Dazu werden diesen die nach Art und Höhe auf Ebene des Investmentfonds ermittelten Einkünfte grundsätzlich anteilig, entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I), zugerechnet. Die Einkünfte des Investmentfonds werden den Anlegern grundsätzlich mit Ablauf des Geschäftsjahres zugerechnet, in dem sie auf Ebene des Investmentfonds entstehen, und zwar unabhängig von einer Auszahlung an die Anleger. Das zugewiesene steuerliche Ergebnis wird i. d. R. von einer etwaigen Auszahlung des Investmentfonds abweichen.

Der Investmentfonds ist planmäßig rein vermögensverwaltend tätig (vgl. Kapitel 11.4.1.) und unterliegt als gewerblich entprägter Investmentfonds nicht der Gewerbesteuer, siehe dazu Kapitel 11.17. „Gewerbesteuer“.

Die Treuhandverträge zwischen den Anlegern und der Treuhandkommanditistin halten die für eine Mitunternehmerstellung erforderlichen Kriterien der Finanzverwaltung ein (z. B. die Beteiligung an dem laufenden Ergebnis (Über- oder Überschuss) und den stillen Reserven sowie die strikte Weisungsgebundenheit der Treuhandkommanditistin und das Recht des Treugebers, seine Treugeberbeteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umzuwandeln). Insofern werden gem. § 39 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 Abgabenordnung (AO) den Anlegern die Einkünfte des Investmentfonds anteilig zugerechnet, auch wenn diese nicht unmittelbar an dem Investmentfonds beteiligt sind.

Deshalb ist nur der Anleger verpflichtet, die steuerpflichtigen Einkünfte zu versteuern, die ihm aufgrund seiner Beteiligung an dem Investmentfonds zugerechnet werden.

11.4. EINKUNFTSART: EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN

Der Investmentfonds erzielt aus seiner mittelbaren Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft, der DF 333 Investment LLC, Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 des Einkommensteuergesetzes (EStG). Dies basiert darauf, dass der Investmentfonds planungsgemäß vermögensverwaltend und damit nicht gewerblich im Sinne des § 15 EStG tätig wird. Dabei beteiligt sich der Investmentfonds über eine Zweckgesellschaft, die Deutsche Finance 333 Investment LP, die für deutsche steuerliche Zwecke transparent ist und ebenfalls planungsgemäß vermögensverwaltend ausgestaltet ist, an der Beteiligungsgesellschaft.

11.4.1. KEINE EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB

Der Investmentfonds ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft und somit nicht als gewerbliche Mitunternehmerschaft ausgestaltet, weil weder eine gewerbliche Prägung noch eine gewerbliche Tätigkeit oder eine gewerbliche Infektion vorliegt.

Der Umstand, dass der Investmentfonds dabei gegebenenfalls aus US-Steuersicht als Körperschaft behandelt wird, hat nach geltendem Steuerrecht keine Auswirkungen auf die Einordnung als Personengesellschaft aus deutscher steuerlicher Sicht, solange planungsgemäß mehr als 50 % der Anteile an dem Investmentfonds (und damit auch mehr als 50 % der Stimmrechte, des Kapitals und der Rechte auf Gewinnbeteiligung) von in Deutschland steuerlich ansässigen Anlegern gehalten werden.

Keine gewerbliche Prägung

Nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 EStG erzielt eine Personengesellschaft auch dann gewerbliche Einkünfte, wenn zwar keine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ausgeübt wird, aber ausschließlich eine oder mehrere Kapitalgesellschaften persön-

lich haftende Gesellschafter sind und nur diese oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind (gewerblich geprägte Personengesellschaft). Die Voraussetzungen des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG sind bei dem Investmentfonds nicht erfüllt, da die Kommanditistin DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH geschäftsführungsbefugt ist. Somit liegt steuerlich eine sog. Entprägung des Investmentfonds vor.

Keine originär gewerbliche Tätigkeit

Der Investmentfonds übt nach Auffassung der KVG keine originär gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG aus bzw. soll auch künftig keine solche ausüben. Eine gewerbliche Tätigkeit setzt gemäß § 15 Abs. 2 EStG eine selbstständige, nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht voraus, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und nicht private Vermögensverwaltung ist, wobei das Gesamtbild der Verhältnisse entscheidend ist. Auch unter Berücksichtigung der planmäßigen Tätigkeit des Investmentfonds liegen keine gewerblichen Einkünfte vor. Nach § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages ist der Unternehmensgegenstand des Investmentfonds die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Hierunter fallen insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen. Zudem kann sich der Investmentfonds nach § 2 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages auf verwandten Gebieten betätigen und ist der Investmentfonds zu allen Rechtsgeschäften im In- und Ausland berechtigt, die den Unternehmensgegenstand des Investmentfonds unmittelbar oder mittelbar fördern, sofern diese im Einklang

mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung stehen. Anlageziel des Investmentfonds ist es, mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und nachgelagerte Projektgesellschaften in in den USA belegenen Grundbesitz zu investieren, deren ausschließlicher Gesellschaftszweck es ist, den Anlegern Erträge aus dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien zukommen zu lassen.

Keine gewerbliche Infektion

Eine gewerbliche Infektion durch eine Beteiligung an ihrerseits gewerblichen Personengesellschaften wird planungsgemäß dadurch vermieden, dass die Beteiligungsgesellschaft, an der sich der Investmentfonds beteiligt, aus deutscher steuerlicher Sicht als Kapitalgesellschaft ausgestaltet ist. Darüber hinaus erfolgt die Anlage in die Beteiligungsgesellschaft über die Deutsche Finance 333 Investment LP. Der Gesellschaftsvertrag der Deutsche Finance 333 Investment LP sieht vor, dass neben dem General Partner auch einem Limited Partner das Recht an der Beteiligung an Aufgaben der Geschäftsführung eingeräumt wird. Die Beteiligung eines nicht persönlich haftenden Gesellschafters an der Geschäftsführung einer Personengesellschaft führt zu einer gewerblichen Entprägung (vgl. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Der Gesellschaftsvertrag sieht zur Vermeidung einer persönlichen Haftung des geschäftsführungsbefugten Gesellschafters bestimmte Beschränkungen der Geschäftsführungsberechtigung vor. Nach Auffassung der KVG liegt aufgrund der Regelungen des Gesellschaftsvertrages die Geschäftsführungsbefugnis eines nicht persönlich haftenden Gesellschafters vor und die Deutsche Finance 333 Investment LP ist daher als vermögensverwaltend und gewerblich entprägt anzusehen, auch wenn eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung nicht ausgeschlossen werden kann.

11.4.2. EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN

Dividenden

Der Investmentfonds erwirbt mittelbar in den USA belegenen Grundbesitz. An dem Investmentfonds beteiligen sich die Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin und erzielen daraus Einkünfte aus Kapitalvermögen in Form von Dividenden aus der Beteiligungsgesellschaft, Zinsen in Zusammenhang mit dem der Beteiligungsgesellschaft gewährten Gesellschafterdarlehen sowie Veräußerungsgewinnen.

Die Einkommensteuer auf die daraus erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen beträgt grundsätzlich einheitlich 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) und ggf. Kirchensteuer, wenn die Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen von natürlichen Personen gehalten wird. Die Abgeltungsteuer ist keine eigenständige Steuerart, sondern lediglich eine spezielle Erhebungsform für die Besteuerung von Kapitaleinkünften bei natürlichen Personen.

Für Kapitalerträge i. S. d. § 20 EStG ist die Einkommensteuer mit dem Steuerabzug grundsätzlich gem. § 43 Abs. 5 Satz 1 EStG abgegolten. Auf Antrag des Anlegers können die Kapitalerträge der tariflichen Einkommensteuer unterworfen werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung, § 32d Abs. 6 EStG). In diesem Fall hat der Kapitalertragsteuer einbehalt keine abgeltende Wirkung.

Ausländische Kapitalerträge, die nicht dem Kapitalertragsteuerabzug gem. § 32d Abs. 3 EStG unterliegen haben, muss der Anleger in seiner Einkommensteuererklärung angeben. Auch auf diese Erträge findet der o.g. besondere Steuersatz von 25 % Anwendung.

Die Abgeltungsteuer greift hingegen nicht für Kapitalanlagen, die im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten werden. In

diesen Fällen kommt für die Kapitalerträge der allgemeine persönliche Steuersatz des Anlegers zur Anwendung, und der Ausschluss des Werbungskostenabzugs wird nicht vorgenommen. Für Dividendenausschüttungen ist in diesen Fällen das sog. Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 EStG zu berücksichtigen; danach werden lediglich 60 % der Dividende der Besteuerung unterworfen, 40 % bleiben steuerfrei. Im Gleichlauf hierzu werden lediglich 60 % der mit den Einkünften im wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Werbungskosten berücksichtigt.

Zinsen

Zinseinnahmen aus der Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse sind den Einkünften aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG zuzurechnen, die nach § 32d EStG grundsätzlich der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer unterliegen. Hinsichtlich der Besteuerung wird auf vorstehende Ausführungen unter „Dividenden“ verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundesregierung im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 die Abgeltungssteuer auf Zinserträge mit Blick auf die Etablierung des automatischen Informationsaustausches abschaffen möchte; bislang ist dies allerdings eine bloße Absichtsbekundung und noch keine in Kraft getretene Gesetzesänderung. Sollte die Abgeltungssteuer für Kapitaleinkünfte abgeschafft werden, so werden die Kapitalerträge voraussichtlich dem persönlichen Einkommensteuersatz des Steuerpflichtigen unterworfen. Der persönliche Einkommensteuersatz kann bis zu 42 % bzw. 45 % (jeweils zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf sowie ggf. Kirchensteuer) betragen. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass im Falle einer solchen Gesetzesänderung voraussichtlich der Abzug der tatsächlich entstandenen Werbungskosten möglich sein wird. Es wird daher empfohlen, den möglichen weiteren Gesetzgebungsprozess diesbezüglich zu beobachten.

11.5. EINKÜNFTE-ERZIELUNGSABSICHT

Eine einkommensteuerlich relevante Betätigung setzt die Absicht voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen (sog. Streben nach einem Totalüberschuss). Auch bei den Einkünften aus Kapitalvermögen ist Voraussetzung, dass die entgeltliche Kapitalhingebe mit der Absicht erfolgt, auf Dauer einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Da Kapitalvermögen i. S. d. § 20 EStG jeder einzelne Anlagegegenstand ist, ist die Einkünfteerzielungsabsicht für jede einzelne Kapitalanlage- und Ertragsform gesondert festzustellen. Sie wird i. d. R. dann zu bejahen sein, wenn bei Erwerb der Kapitalanlage mit einer Rendite zu rechnen ist. Die Totalüberschusserzielungsabsicht muss sowohl auf der Ebene des Investmentfonds als auch auf der Ebene des Anlegers gegeben sein.

Der Investmentfonds beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung seiner Anlagestrategie mittelbar in eine Immobilie zu investieren, die ertragsversprechend ist und somit zu positiven Einkünften auf Ebene des Investmentfonds führen soll. Es kann daher von der Überschusserzielungsabsicht des Investmentfonds ausgegangen werden.

11.6. ERMITTLUNG DER EINKÜNFTE

Durch die separate Behandlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen von den anderen Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes ergeben sich Auswirkungen auf die Ermittlung der Einkünfte. Da die Besteuerung von Kapitalerträgen i. S. d. § 20 EStG grundsätzlich mit dem Abgeltungssteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % hierauf (zusammen 26,375 %) abgegolten ist, sind diese Erträge gem. § 2 Abs. 5b Satz 1 EStG bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens in der Regel nicht mehr zu berücksichtigen.

Wenn weder die Wahlveranlagung aufgrund der Günstigerprüfung oder nach § 32d Abs. 2 Nr. 3 EStG, noch die Pflichtveranlagung nach § 32d Abs. 2 Nr. 1 und 2 EStG in Frage kommen, werden die Einkünfte aus Kapitalvermögen parallel und abweichend vom allgemeinen System ermittelt. Zu unterscheiden ist zwischen laufenden Erträgen wie Dividenden und Zinsen i. S. d. § 20 Abs. 1 EStG (vgl. Kapitel 11.4.2.) und den Gewinnen aus der Veräußerung des Vermögensstamms i. S. d. § 20 Abs. 2 EStG (vgl. Kapitel 11.13.).

Die Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen erfolgt bei der Einnahmenüberschussrechnung nach dem Zu- und Abflussprinzip gem. §§ 8 und 11 EStG. Soweit die Einnahmen die Werbungskosten übersteigen, ist der sich ergebende positive Saldo vom Anleger persönlich anteilig gemäß seiner Beteiligungsquote zu versteuern. Hinsichtlich des Werbungskostenabzugs wird auf Kapitel 11.8. verwiesen.

11.7. VERTEILUNG DES STEUER- LICHEN ERGEBNISSES

Nach welchem Schlüssel das steuerliche Ergebnis (Unterschuss bzw. Überschuss) auf die Anleger zu verteilen ist, richtet sich grundsätzlich nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds (BFH, Beschluss vom 10.11.1980, BStBl. II 1981, Seite 164).

In Bezug auf während der Beitrittsphase erwartete Verluste bzw. Unterschüsse ist in § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages eine Zuweisung von sog. Vorabverlustanteilen vorgesehen. Damit soll eine prozentual gleich hohe Verlustbeteiligung der sukzessive während der Beitrittsphase beitretenden Anleger erreicht werden. Der Bundesfinanzhof hat die steuerliche Berücksichtigung einer derartigen Verlustverteilungsabrede grundsätzlich anerkannt (vgl. BFH, Urteil vom 27.07.2004 BStBl. II 2005, Seite 33).

11.8. WERBUNGSKOSTENABZUG

Ein Abzug von Werbungskosten in Zusammenhang mit den Kapitalerträgen, z. B. Kontoführungsgebühren, Fremdfinanzierungszinsen, ist gem. § 20 Abs. 9 EStG im Rahmen der Abgeltungsteuer grundsätzlich nicht zulässig.

Abzugsfähig ist lediglich ein Sparer-Pauschbetrag von 801 EUR bzw. bei zusammen veranlagten Ehegatten von insgesamt 1.602 EUR.

11.9. QUALIFIKATION DER BETEILIGUNGSGESELL- SCHAFT UND DER PROJEKTGESELLSCHAFTEN AUS DEUTSCHER STEUERLICHER SICHT

Der Investmentfonds beteiligt sich über die Deutsche Finance 333 Investment LP, eine Delaware Limited Partnership, an der Beteiligungsgesellschaft, die wiederum über eine mehrstufige Projektgesellschaftsstruktur die Immobilie hält. Bei der die Immobilie unmittelbar haltenden Objektgesellschaft, sowie den daran direkt oder indirekt beteiligten Gesellschaften handelt es sich jeweils um eine Gesellschaft in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware. Für Einkommensteuerzwecke in den USA sind diese von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Projektgesellschaften als steuerlich transparente Gesellschaften zu behandeln, die nicht selbst Steuersubjekte in den USA sind. Daher unterliegen diese Projektgesellschaften nicht direkt der Einkommensteuer in den USA.

Die Beteiligungsgesellschaft, die in der Rechtsform einer Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundesstaates Delaware errichtet wurde, ist hingegen für US-Steuerzwecke als Kapitalgesellschaft einzuordnen.

Die deutsche steuerliche Einordnung der Beteiligungsgesellschaft als Personen- oder Kapitalgesellschaft erfolgt aufgrund der Krite-

rien des BMF-Schreibens vom 19. März 2004 (sog. LLC-Erlass). Die Kriterien aus dem LLC-Erlass wurden mittlerweile durch den BFH bestätigt (vgl. BFH vom 20. August 2008, I R34/08, BStBl. II 2008, S. 263).

Die Beteiligungsgesellschaft ist nach Auffassung der KVG aus deutscher steuerlicher Sicht als Kapitalgesellschaft zu qualifizieren. Es ist nach der derzeitigen Investitionsstruktur nicht geplant, dass die Beteiligungsgesellschaft als Alternativer Investmentfonds zu qualifizieren ist, so dass das InvStG auf diese Gesellschaft keine Anwendung findet. Aus US-steuerlicher Sicht wird diese Gesellschaft ebenfalls als Kapitalgesellschaft (sog. „Corporation“) behandelt, so dass es diesbezüglich zu einem Gleichlauf der Einordnung als Kapitalgesellschaft kommt und ein Qualifikationskonflikt nicht vorliegt. Diese Gesellschaft unterliegt jedoch der US-Körperschaftsteuer auf ihr steuerpflichtiges Einkommen. Das steuerpflichtige Einkommen beinhaltet dabei den anteiligen Anteil am Einkommen, der ihr aus ihrer Beteiligung an den steuerlich transparenten Projektgesellschaften, bestehend aus Mieteinnahmen aus der Immobilienvermietung sowie Erträgen aus der Immobilienveräußerung zufließt. Dividenden dieser Gesellschaft an den Investmentfonds bzw. die Anleger selbst, unterliegen im Allgemeinen der US-Quellensteuer i. H. v. 30 %. Allerdings kann, sofern es sich bei den Anlegern um natürliche Personen handelt, eine Begrenzung des Quellensteuerabzugs auf 15 % nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen USA und Deutschland (DBA-USA) in Betracht kommen. Für die Inanspruchnahme einer solchen Befreiung bzw. Begrenzung des Quellensteuerabzugs ist die Einreichung eines Antrags bei den US-Steuerbehörden nach amtlichen Vordrucken erforderlich. Allerdings ist gemäß dem steuerlichen Konzept der dem Beteiligungsangebot zugrundeliegenden Investitionsstruktur nicht vorgesehen, dass die Beteiligungsgesellschaft laufende Dividenden an den Investmentfonds auszahlt. Die von der Beteiligungsgesellschaft erzielten Gewinne sollen erst im Rahmen ihrer Liquidation an die Gesellschafter, also unter anderem den Investmentfonds, ausbezahlt werden; die Auszahlung derartiger Liqui-

dationserlöse unterliegt nach geltendem Recht jedoch nicht der US-Quellensteuer. Soweit diese Gesellschaft an den an ihr als Gesellschafter beteiligten Investmentfonds Eigenkapital zurückzahlt, wird hierzu die Auffassung vertreten, dass steuerneutrale Kapitalrückzahlungen von Nicht-EU/EWR-Gesellschaften weiterhin möglich sind. Dieser Auffassung folgt im Ergebnis auch der BFH (vgl. BFH vom 13. Juli 2016, VIII R 47/13 und vom 3. Mai 2017, X R 12/14, sowie BFH vom 10.4.2019, I R 15/16). Darin hat das Gericht entschieden, dass entgegen der teilweise in der Finanzverwaltung vertretenen Auffassung bei Vergleichbarkeit mit der Kapitalrückzahlung deutscher Kapitalgesellschaften und einem entsprechendem Nachweis ebenfalls eine Behandlung als steuerneutrale Leistung auf Gesellschafterebene in Betracht kommt. Grundsätzlich sollte daher eine steuerneutrale Kapitalrückzahlung auch bei Nicht-EU/EWR Kapitalgesellschaften in Betracht kommen. Allerdings wendet die Finanzverwaltung die vorstehend genannte Rechtsprechung derzeit noch nicht an. Die durch die Beteiligungsgesellschaft an den Investmentfonds im Zusammenhang mit der gewährten Gesellschafterfremdfinanzierung gezahlten Zinsen unterliegen grundsätzlich einer US-Quellensteuer i. H. v. 30 %, wobei in dem Fall, dass im Rahmen der vorliegenden Investitionsstruktur nach derzeit geltendem US-Recht entweder die sog. „Portfolio Interest Exemption“ Anwendung findet oder sich der Investmentfonds auf die Bestimmungen des DBA-USA berufen kann, dies zum Entfallen der US-Quellensteuer auf die Zinszahlungen führt.

Die Deutsche Finance 333 Investment LP, über die sich der Investmentfonds an der Beteiligungsgesellschaft beteiligt, wird sich planungsgemäß in den USA steuerlich als transparent behandeln lassen. Aus deutscher steuerlicher Sicht erfolgt auf Grundlage des sog. Rechtstypenvergleichs aufgrund der Vergleichbarkeit mit einer deutschen Kommanditgesellschaft ebenfalls eine Behandlung als steuerlich transparente Personengesellschaft.

11.10. AUSSSENSTEUERGESETZ

Beteiligt sich der Investmentfonds unmittelbar oder mittelbar an einer niedrig besteuerten ausländischen Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, müssen die Anleger bestimmte, sog. passive Erträge der ausländischen Gesellschaft unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 7 ff. AStG versteuern.

Ob eine Hinzurechnungsbesteuerung künftig eintritt, kann nicht generell ausgeschlossen werden. Im Rahmen der vorliegenden Investitionsstruktur unterliegt die steuerlich als Kapitalgesellschaft einzuordnende Beteiligungsgesellschaft in den USA einem kombinierten Steuersatz aus Federal Tax i. H. v. 21 % und Illinois State Tax i. H. v. 7 % und 2,5 % Illinois Replacement Tax. Letztere ist vom steuerlichen Einkommen abzugsfähig. Es wird daher erwartet, dass die Gesamtsteuerbelastung aus Federal Tax und Illinois State Tax in den USA bei etwa 28,5 % und damit über der Schwelle von 25 % liegt, mit dem Ergebnis, dass keine Niedrigbesteuerung gegeben wäre. Nach derzeitigem Stand sollte grundsätzlich keine Hinzurechnungsbesteuerung erfolgen.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die außensteuergesetzlichen Regelungen im Rahmen einer geplanten Außensteuergesetzreform, die unter anderem auch der Umsetzung der sog. ATAD I-Richtlinie (Anti Tax Avoidance Directive I, „ATAD I“) dient, angepasst werden. Soweit dabei künftig die Ermittlung, ob eine niedrige Besteuerung im Sinne des Außensteuergesetzes vorliegt, unter Anwendung der Regelungen der deutschen Zinsbeschränkung erfolgt, könnte es dabei künftig zu einer Anwendung der Regelungen des Außensteuergesetzes auf passive Einkünfte kommen. Soweit allerdings durch die Beteiligungsgesellschaft US-Immobieneinkünfte erzielt werden und diese auch künftig als aktive Einkünfte eingeordnet werden, sollte insoweit auch künftig keine Hinzurechnung erfolgen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Besteuerungshinweise war der endgültige Gesetzestext der künftigen Regelungen noch nicht verfügbar, so dass Änderungen der dies-

bezüglichen Besteuerungssituation nicht ausgeschlossen werden können.

11.11. AUSGABEAUFSCHLAG

Der von dem Anleger zu leistende Ausgabeaufschlag wird nach dem Treuhandvertrag sowie dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds als Leistung in das Verlustvertragskonto behandelt. Steuerlich handelt es sich um eine Einlage in die Gesellschaft, die das steuerliche Ergebnis nicht erhöht. Der Ausgabeaufschlag kann nicht als Sonderbetriebsausgabe auf Anlegerebene geltend gemacht werden. Allerdings könnte der Ausgabeaufschlag als Anschaffungskosten gewertet werden und sich bei Veräußerung des Kommanditanteils positiv auswirken.

11.12. BEHANDLUNG DER AUSSCHÜTTUNGEN

Ausschüttungen stellen Entnahmen dar, die nicht steuerbar sind, weil die dem Anleger zugewiesenen Einkünfte unabhängig von einer Auszahlung bereits zum Zuflusszeitpunkt auf Ebene des Investmentfonds einkommensteuerpflichtig sind. Der Anleger hat also zu beachten, dass er die ihm zugewiesenen positiven Einkünfte unabhängig davon versteuern muss, ob diese an ihn ausgezahlt werden oder nicht. Durch den Anleger zu versteuern ist ausschließlich das jeweils bei dem Investmentfonds einheitlich und gesondert festgestellte Ergebnis des jeweiligen Veranlagungsjahres.

11.13. BEENDIGUNG ODER VERÄUSSERUNG DER ANLEGERBETEILIGUNG

Im Fall der Beendigung der Anlegerbeteiligung durch Liquidation oder Veräußerung ist ein Veräußerungsgewinn zu versteuern. § 17 EStG ordnet den Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft

den Einkünften aus Gewerbebetrieb zu, wenn der veräußernde Anleger – oder im Fall des unentgeltlichen Erwerbs einer seiner Rechtsvorgänger – innerhalb der letzten fünf Jahre unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1 % am Kapital der Gesellschaft beteiligt war. Für den Fall der Auflösung der Beteiligungsgesellschaft, der Kapitalherabsetzung oder Kapitalrückzahlung bestimmt § 17 Abs. 4 EStG die entsprechende Anwendung der für die Veräußerung geltenden Regelungen.

Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, an welcher der Anleger zu weniger als 1 % beteiligt ist, werden grundsätzlich zu 25 % der Abgeltungssteuer zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf (zusammen 26,375 %) und ggf. Kirchensteuer unterworfen. Eine Besteuerung nach § 17 EStG kommt in diesem Fall nicht in Betracht.

Der Veräußerungsgewinn berechnet sich gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 EStG als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten einerseits und den Anschaffungskosten der Anteile andererseits.

11.14. REGELUNG ÜBER VERLUSTE

Ein Veräußerungsverlust bei Beteiligungen von (unmittelbar oder mittelbar) mindestens 1 % an einer Kapitalgesellschaft ist gem. § 17 Abs. 2 Satz 6 Buchst. b EStG grundsätzlich nur dann zu berücksichtigen, wenn die Anteile entgeltlich erworben wurden und während der gesamten letzten fünf Jahre zu einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG gehört haben. Darüber hinaus ist eine Verlustberücksichtigung nur für solche Anteile möglich, die innerhalb der letzten fünf Jahre erworben wurden und deren Erwerb zur Begründung einer relevanten Beteiligung i. S. d. § 17 EStG geführt hat oder die nach Begründung der relevanten Beteiligung erworben wurden. Ist ein Veräußerungsverlust steuerlich zu berücksichtigen, kann dieser nach dem Teileinkünfteverfahren nur zu 60 % gem. § 3 Nr. 40 EStG i. V. m. § 3c Abs. 2 EStG steuermindernd abgezogen werden. Dies folgt aus der korres-

pondierenden Besteuerung eines Veräußerungsgewinns i. H. v. lediglich 60 %.

Sofern die Voraussetzungen einer relevanten Beteiligung i. H. v. 1 % nicht vorliegen, erfolgt die Besteuerung nicht nach den vorstehenden Grundsätzen des § 17 EStG. Ein in diesem Zusammenhang entstandener Veräußerungsverlust kann nur mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Die daraus entstandenen Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht nach § 10 d EStG abgezogen werden.

11.15. § 10 D ESTG: MINDEST- BESTEUERUNG

Die grundsätzlich zulässige Nutzung einkommensteuerlicher Verlustvorträge aus früheren Veranlagungszeiträumen wird durch § 10 d EStG eingeschränkt. Die negativen Einkünfte, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden können, können bis zu einem Betrag von 1 Mio. EUR, bei zusammen veranlagten Ehegatten (§§ 26, 26 b EStG) bis zu einem Betrag von 2 Mio. EUR, vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (sog. Verlustrücktrag). Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht zurückgetragen worden sind, sind in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. EUR, bei zusammen veranlagten Ehegatten von 2 Mio. EUR, unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1 Mio. EUR bzw. 2 Mio. EUR (bei zusammen veranlagten Ehegatten) übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzuziehen (Verlustvortrag). Die sog. Mindestbesteuerung gilt entsprechend für Anleger in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft.

11.16. BESTEUERUNGSVERFAHREN

Auf Ebene des Investmentfonds werden die Einkünfte ermittelt und auf die einzelnen

Anleger entsprechend der gesellschaftsvertraglichen Ergebnisverteilung einheitlich und gesondert zugerechnet, was gem. §§ 179, 180 AO zunächst von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds gesondert und einheitlich festgestellt wird. Hierzu gibt der Investmentfonds eine Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung ab. An diese Feststellung (Grundlagenbescheid), die den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger von dem Betriebsfinanzamt des Investmentfonds mitgeteilt wird, sind die Wohnsitzfinanzämter der Anleger im Rahmen der entsprechenden Einkommensteuer-Veranlagungen (sog. Folgebescheide) gebunden, d. h. etwaige Einwendungen gegen diese Feststellungen können nur gegenüber dem Betriebsfinanzamt und nicht bei den Wohnsitzfinanzämtern erhoben werden. Die Mitteilung der Besteuerungsgrundlagen im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung durch den Investmentfonds hat keinerlei Auswirkungen auf die Verpflichtung des Anlegers, ggf. eine individuelle Steuererklärung abzugeben.

Dies gilt sowohl für die direkt beteiligten Gesellschafter des Investmentfonds als auch für die Treugeber, die mittelbar über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligt sind. Dazu werden auf Ebene des Investmentfonds zunächst die Einkünfte aus Kapitalvermögen insgesamt ermittelt und dann den einzelnen Anteilseignern nach Maßgabe ihrer Beteiligung zugerechnet. Die Berücksichtigung des Sparer-Pauschbetrags erfolgt ausschließlich auf Ebene des Anteilseigners.

Auf Ebene des Investmentfonds selbst erfolgt kein Kapitalertragsteuerabzug. Die Besteuerung der Einkünfte hat im Rahmen des Veranlagungsverfahrens durch den Anleger selbst zu erfolgen. Dabei werden die nach obenstehenden Grundsätzen auf Ebene des Investmentfonds festgestellten Einkünfte in die entsprechenden Einkommensteuer-Veranlagungen der Anleger übernommen.

11.17. GEWERBESTEUER

Der Investmentfonds ist plangemäß rein vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht auf Ebene des Investmentfonds besteht bei Anerkennung des vermögensverwaltenden Status des Investmentfonds nicht.

11.18. ERTRAGSBESTEuerung IN DEN USA

Der Investmentfonds wird in die Beteiligungsgesellschaft investieren, die für US-Steuerzwecke als Körperschaft behandelt wird. Diese unterliegt insoweit mit ihren Einkünften der US Federal Income Tax, sowie ggf. bundesstaatlichen und lokalen Steuern.

Die steuerliche Belastung der als Körperschaft behandelten Beteiligungsgesellschaft in den USA mit Federal Income Tax und bundesstaatlichen Steuern setzt sich vorliegend aus Federal Tax i. H. v. 21 % und Illinois State Tax i. H. v. 7 % und 2,5 % Illinois Replacement Tax zusammen. Letztere ist vom steuerlichen Einkommen abzugsfähig. Es wird daher erwartet, dass die Gesamtsteuerbelastung aus Federal Tax und Illinois State Tax in den USA bei etwa 28,5 % liegt.

Die als Körperschaft behandelte Beteiligungsgesellschaft ist in den USA mit ihrem Gewinnanteil aus von ihr gehaltenen Personengesellschaften steuerpflichtig, wobei bei der Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte grundsätzlich steuerlich abzugsfähige Ausgaben, Zinsen auf Bankdarlehen, Zinsen auf Gesellschafterfremdfinanzierungen und Abschreibungen unter Berücksichtigung möglicher gesetzlicher Beschränkungen abzugsfähig sind.

Zu den steuerpflichtigen Einkünften zählen sowohl Einkünfte aus der Vermietung von US-Grundbesitz, als auch Gewinne aus der Veräußerung von US-Immobilien. Es wird erwartet, dass die von der als Kapitalgesellschaft behandelte Beteiligungsgesellschaft in den USA über Gesellschaften investiert, die

eine Behandlung als real property trade or business nach Section 163(j) des US-Bundessteuergesetzes (IRC) anstreben. Hierdurch verlängert sich die Abschreibungsdauer vermieteter Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, von grundsätzlich 39 Jahren auf 40 Jahre.

Zinsen auf Bankdarlehen stellen grundsätzlich steuerlich abzugsfähige Zinsausgaben dar. Zinsen auf Gesellschafterfremdfinanzierungen sind abzugsfähig, wenn die Finanzierung unter anderem steuerlich als Fremdkapital einzuordnen ist und die Ausgestaltung der Finanzierung Fremdvergleichsgrundsätzen genügt. Zwar unterliegen Zinsen grundsätzlich der Höhe nach Abzugsbeschränkungen unter der US-Zinsschranke, jedoch greifen diese Beschränkungen nicht, wenn die Behandlung als real property trade or business nach Section 163(j) des US-Bundessteuergesetzes (IRC) erfolgt.

Zinsen, die von einer US-Emittentin gezahlt werden, unterliegen grundsätzlich einer US-Quellensteuer in Höhe von 30 %. Allerdings wird der Investmentfonds mittelbar über seine Beteiligung an der Deutsche Finance 333 Investment LP weniger als 10 % der Stimmrechte an der steuerlich als US-Körperschaft behandelten Beteiligungsgesellschaft halten. Aufgrund der Ausgestaltung der Gesellschafterfremdfinanzierung und der Stimmrechtsbeschränkung sind die mittelbaren Zinszahlungen der Beteiligungsgesellschaft an den Investmentfonds unter der sog. portfolio interest exemption begünstigt und unterliegen daher keiner US-Quellensteuer.

US-Dividenden unterliegen grundsätzlich einer 30 %igen US-Quellensteuer. Soweit allerdings eine Ausschüttung im Rahmen der Liquidation der als Körperschaft behandelten Beteiligungsgesellschaft erfolgt, fällt insoweit nach US-Steuerrecht grundsätzlich keine US-Quellensteuer an.

11.19. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

11.19.1. DEUTSCHE ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Wird der Anteil an dem Investmentfonds von Todes wegen oder durch Schenkung übertragen, kann Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer anfallen. Ob hierdurch eine Steuerschuld entsteht, hängt beispielsweise von folgenden Faktoren ab: Höhe des Erwerbs, Güterstand, frühere Erwerbe, Steuerklassen entsprechend dem Verwandtschaftsgrad, Freibeträge, und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Wird ein (Direkt-)Kommanditanteil übertragen, so sollte eine erbschaft- oder schenkungsteuerliche Begünstigung für Betriebsvermögen (beispielsweise der sog. Verschonungsabschlag) nicht in Betracht kommen, da nach der Konzeption des Investmentfonds davon auszugehen ist, dass sein Vermögen im Wesentlichen (mittelbar) aus sog. Verwaltungsvermögen besteht. Die Verschonungsregelungen gelten nach Maßgabe des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts nur noch für begünstigungsfähiges Vermögen i. S. d. § 13 b Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) wie Betriebsvermögen, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Anteile an Kapitalgesellschaften von mehr als 25 % und damit nicht für den Investmentfonds selbst, ggf. aber für entsprechende Anlageobjekte. Beträgt das nicht begünstigte Verwaltungsvermögen 90 % oder mehr, ist die Verschonung von der Erbschaft- und Schenkungsteuer insgesamt ausgeschlossen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vermögen des Investmentfonds weitgehend aus Verwaltungsvermögen im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer besteht und eine Verschonung als Betriebsvermögen im Fall des Investmentfonds insgesamt nicht zur Anwendung gelangt.

Sofern der Anleger mittelbar über das Treuhandverhältnis an dem Investmentfonds beteiligt ist, ist nach Auffassung der Finanzverwaltung der Gegenstand der Zuwendung der

Anspruch des Treugebers (nach § 667 BGB) gegen den Treuhänder auf Rückübertragung des Treuguts. Daher sollten insbesondere hinsichtlich der Bewertung und der Begünstigung für Betriebsvermögen keine Unterschiede zur Direktanlage bestehen.

Gemäß § 7 Abs. 7 ErbStG gilt als Schenkung auch der auf dem Ausscheiden eines Gesellschafters beruhende Übergang des Anteils oder des Teils eines Anteils eines Gesellschafters einer Personengesellschaft auf die anderen Gesellschafter oder die Gesellschaft, soweit der Wert, der sich für seinen Anteil zur Zeit seines Ausscheidens für Erbschaftsteuerzwecke ergibt, den Abfindungsanspruch übersteigt.

Die Höhe der tatsächlichen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer beträgt abhängig vom Verwandtschaftsgrad, vom Volumen der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage sowie von der Ausnutzung bestehender Freibeträge zwischen 7 % und 50 % bezogen auf den Wert des steuerpflichtigen Erwerbs. Die Ermittlung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Inanspruchnahme von steuerlichen Freibeträgen sind wesentlich von den persönlichen Verhältnissen des betroffenen Anlegers abhängig. In jedem Fall sollte vor einer unentgeltlichen Übertragung der persönliche steuerliche Berater des Anlegers konsultiert werden.

11.19.2. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNG- STEUER IM AUSLAND

Der Investmentfonds beabsichtigt nach seinem Anlageziel Beteiligungen an Gesellschaften mit Sitz in den USA zu halten. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine unentgeltliche Übertragung der Beteiligung an dem Investmentfonds zu einer Erbschaft- und Schenkungsteuerpflicht in den USA führt. In einem solchen Fall ist gegebenenfalls das Abkommen zwischen den USA und der Bundesrepublik Deutschland zur Vermeidung der Doppelbesteuerung auf dem Gebiet der Nachlass-, Erbschaft- und Schenkungsteuern zu beachten. Sollte eine ausländische Erb-

schaft- und Schenkungsteuer entstehen, die weder diesem Abkommen, noch einem anderen Doppelbesteuerungsabkommen unterfällt, kann die ausländische Steuer nur unter den Voraussetzungen des § 21 ErbStG auf die deutsche Steuer angerechnet werden.

11.20. UMSATZSTEUER

Durch das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen wird der Investmentfonds kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes; auch soweit der Investmentfonds Gesellschafter gegen Leistung einer Kommanditeinlage aufnimmt, erbringt er keinen steuerbaren Umsatz.

Die erwarteten Umsätze des Investmentfonds aus seiner Investitionstätigkeit sollten nicht der Umsatzsteuer unterliegen, so dass der Investmentfonds nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

11.20.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGS- VERGÜTUNG

Der Investmentfonds hat die KVG und die KVG ihrerseits die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH jeweils im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Eigenkapitalvermittlung (vgl. Kapitel 12.2. „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“) durch Vermittlung des Kommanditkapitals beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften sind berechtigt, Untervermittler einzuschalten. Gem. § 4 Nr. 8 Buchstabe f UStG sind u. a. die Umsätze und die Vermittlung der Umsätze von Anteilen an Personengesellschaften grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit, wenn es sich um eine echte Vermittlungsleistung handelt. Eine Vermittlungsleistung setzt insbesondere voraus, dass eine Mittelsperson der Gesellschaft oder dem zukünftigen Gesellschafter die Gelegenheit zum Abschluss des Vertrags über den Erwerb eines Gesellschafters nachweist oder sonst das Erforderliche tut, damit der

Vertrag über den Anteilerwerb zustande kommt. Auch Leistungen eines Untervermittlers können steuerfrei sein, wenn der jeweilige Vermittler auf jede einzelne Vertragsbeziehung einwirken kann. Vorliegend sollten nach Auffassung der KVG sowohl die KVG als auch die Vertriebsgesellschaften eine echte Vermittlungsleistung erbringen und daher keine Umsatzsteuer auf die Vermittlungsleistung anfallen. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine Vermittlungsleistung gegeben ist und somit Umsatzsteuer auf die Eigenkapitalvermittlungsvergütung anfallen sollte, erhöht diese die Eigenkapitalvermittlungsvergütung.

11.20.2. GESCHÄFTSFÜHRUNGS- VERGÜTUNG

Nach Auffassung des BFH und der Finanzverwaltung sind Geschäftsführungs- und Vertretungsleistungen von juristischen Personen als Gesellschafter als steuerbare Umsätze zu qualifizieren, soweit für diese Leistungen ein erfolgsunabhängiges Sonderentgelt vereinbart wird. Nach dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds werden die Geschäftsführungsleistungen unabhängig vom Gewinn des Investmentfonds vergütet und unterliegen damit der gesetzlichen Umsatzsteuer.

11.20.3. VERGÜTUNG DER KVG

Die Umsätze für die Verwaltung von Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) im Sinne des § 1 Abs. 2 KAGB sowie für die Verwaltung von mit diesen vergleichbaren alternativen Investmentfonds im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB sind gemäß § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die ausweislich der Gesetzesbegründung nach Maßgabe der EuGH-Rechtsprechung an die Vergleichbarkeit gesetzten Voraussetzungen werden nach Ansicht der KVG durch den Investmentfonds erfüllt, so dass die Verwaltungsleistungen der KVG von der Umsatzsteuerpflicht befreit wären. Sofern nach Auffassung der Finanzverwaltung keine begünstigte Verwaltungsleistung gegeben ist

und somit Umsatzsteuer auf die Verwaltungsvergütungen anfallen sollte, erhöht diese die betreffenden Vergütungen. Die KVG wird die diesbezügliche Rechtsentwicklung beobachten.

11.20.4. HAFTUNGSVERGÜTUNG DER KOMPLEMENTÄRIN

Der Bundesfinanzhof hat sich mit Urteil vom 3. März 2011 (Az: V R 24/10) der Auffassung der Finanzverwaltung angeschlossen, wonach die Haftungsvergütung der Komplementärin umsatzsteuerpflichtig ist.

11.21. BESTEUERUNG AUSLÄNDISCHER ANLEGER IN DEUTSCHLAND

Im Ausland ansässige Anleger können mit ihrer Beteiligung am Investmentfonds, gegebenenfalls zusätzlich zu einer Besteuerung in ihrem Ansässigkeitsstaat, in Deutschland steuerpflichtig werden. Die Besteuerung eines ausländischen Anlegers bestimmt sich insoweit nach dem deutschen Steuerrecht und einem eventuell zwischen seinem Ansässigkeitsstaat und der Bundesrepublik Deutschland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen. Die Beteiligung an dem Investmentfonds kann eine sog. Betriebsstätte des ausländischen Anlegers in Deutschland begründen, mit der Folge, dass der ausländische Anleger mit Einnahmen aus der Beteiligung an dem Investmentfonds der deutschen Besteuerung unterliegen kann. Besonderheiten können gelten, soweit der Investmentfonds an Gesellschaften im Ausland beteiligt ist.

Besonderheiten gelten auch für Erbschaft- und Schenkungsteuerzwecke. Grundsätzlich unterliegen die Vererbung bzw. Verschenkung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch den ausländischen Anleger in Deutschland der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Die Steuerfolgen im Wohnsitzstaat können wegen der Vielschichtigkeit der Möglichkeiten nicht dargestellt werden. Einem ausländischen Anleger wird empfohlen, sich

von einem Steuerberater über die sich mit seiner Beteiligung an dem Investmentfonds im Einzelfall ergebenden steuerlichen Folgen beraten zu lassen.

11.22. VERMÖGENSTEUER

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer Einlagen am Vermögen des Investmentfonds und damit mittelbar an der die Immobilie haltenden Objektgesellschaft beteiligt. Die Vermögensteuer wird derzeit nicht erhoben, aber eine Wiedereinführung kann nicht ausgeschlossen werden.

11.23. FATCA UND OECD- INFORMATIONSPFLICHTEN

Durch die Bestimmungen des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) wurde ein neues Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte insbesondere aus US-Quellen eingeführt, das im Wesentlichen ab 01.07.2014 Anwendung findet. Erfasst werden vor allem Zinsen, Dividenden und Erlöse aus der Veräußerung von US-Vermögen, durch das US-Zins- und Dividendeneinkünfte generiert werden können (sogenannte „Withholdable Payments“). Nach den neuen Regelungen müssen die US-Steuerbehörden (IRS) grundsätzlich über die direkten oder indirekten Inhaber von Nicht-US-Konten und Nicht-US-Einheiten informiert werden, um mögliche Beteiligungen bestimmter US-Anleger zu identifizieren. Am 31.05.2013 haben die USA mit Deutschland eine bilaterale Vereinbarung getroffen, wonach die Möglichkeit besteht, dass deutsche Steuerpflichtige Informationen deutschen Steuerbehörden zur Verfügung stellen, die die Informationen im Rahmen des Informationsaustausches an die USA weiterleiten. Mit der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23.07.2014 wurden weitere Details des Verfahrens bestimmt. Verfahrensfragen sind in einem Anwendungsschreiben der Finanzverwaltung zu dem Common Reporting

Standard der OECD und zu dem FATCA vom 01.02.2017 enthalten, welches zuletzt am 21.09.2018 ergänzt wurde. Vor dem Hintergrund der FATCA-Bestimmungen ist jeder Anleger verpflichtet, dem Investmentfonds Informationen, Erklärungen und Formulare in der angeforderten Form (auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen) zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger oder von diesen Einheiten erhoben werden. Sofern ein Anleger dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und der Anleger dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage.

Auf Basis von FATCA hat die OECD einen eigenen, internationalen Standard für den automatischen Austausch von Steuerdaten entwickelt (sog. „Common Reporting Standard“ (CRS)). In Deutschland wurde dieser im Rahmen des am 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz („FKAustG“) umgesetzt. Dieses regelt für den gemeinsamen Meldestandard – vergleichbar der FATCA-USA-UmsV für den Bereich FATCA – die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens sowie Pflichten der Beteiligten und beinhaltet

zudem Ordnungswidrigkeitsvorschriften, die bei Nichterfüllung der in der Verordnung festgelegten Pflichten greifen. Der Investmentfonds hat danach bestimmte meldepflichtige Angaben auch betreffend der Anleger an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu übermitteln. Die Anleger des Investmentfonds sind nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags verpflichtet dem Investmentfonds die diesbezüglich erforderlichen Informationen zu übermitteln. Verstöße gegen die Meldepflichten stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Dies kann zusätzliche Kosten auf Ebene des Investmentfonds verursachen, und zu einer Reduzierung der Rückflüsse an die Anleger führen.

Abschließend wird nochmals darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die FATCA- sowie FKAustG-Regelungen zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin – trotz des Vorliegens des bereits erwähnten BMF-Schreibens – nach wie vor verschiedene Unklarheiten bestehen, die insbesondere daraus resultieren, dass zu diesem Zeitpunkt hinsichtlich einiger der angesprochenen Fragen keine Ausführungs- oder Anwendungsvorschriften existieren bzw. die existierenden Vorschriften mangels Erfahrungen zu deren praktischer Handhabung durch die Verwaltung keine abschließende Beantwortung dieser Fragen zulassen.

Mit Blick auf das bereits erwähnte BMF-Schreiben, aufgrund dessen die Rechtsauffassung der Verwaltung zum aktuellen Zeitpunkt zumindest weitgehend bekannt ist, muss darauf hingewiesen werden, dass diesem Schreiben keine rechtlich bindende Wirkung außerhalb der Verwaltung zukommt und die Verwaltungsauffassung jederzeit Änderungen erfahren kann.

Schließlich ist nicht ausgeschlossen, dass andere Staaten ähnliche Regelungen einführen bzw. sich den bestehenden Regelungen anschließen werden, aus denen sich weitere Pflichten, Kosten und somit Risiken für den Investmentfonds ergeben.

11.24. ZUSÄTZLICHE STEUERLICHE BERICHTS- UND MELDE- PFLICHTEN

Anleger können neben der ggf. bestehenden Verpflichtung zur Abgabe einer individuellen Steuererklärung weitergehenden steuerlichen Berichts- und Mitteilungspflichten unterliegen.

Nach § 138 Abs. 2 AO müssen Steuerpflichtige mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland dem für sie zuständigen Finanzamt den Erwerb oder die Veräußerung von Beteiligungen an einer ausländischen Körperschaft mit Sitz und Geschäftsleitung außerhalb Deutschlands mitteilen, wenn damit eine Beteiligung von mindestens 10 % am Kapital oder am Vermögen der Körperschaft oder die Summe der Anschaffungskosten aller Beteiligungen mehr als 150 000 Euro beträgt. Nach Auffassung des Bundesfinanzministeriums sollen dabei auch mittelbare Beteiligungen erfasst werden können.

Zudem können sich steuerliche Mitteilungspflichten für Intermediäre des Investmentfonds bzw. subsidiär für Anleger auf Grundlage des im Dezember 2019 umgesetzten Gesetzes zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen ergeben. Dieses Gesetz hat die Richtlinie (EU) 2018/822 vom 25. Mai 2018 bezüglich des verpflichtenden automatischen Informationsaustauschs im Bereich der Besteuerung über meldepflichtige grenzüberschreitende Gestaltungen in den §§ 138d bis 138k AO umgesetzt.



12. BERATUNG UND AUSLAGERUNG

12.1. AUSLAGERUNG VON AUFGABEN DER KVG

INTERNE REVISION

Die KVG lagert die Funktion der Internen Revision an die RP Asset Finance Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frauenstraße 30, 80469 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen mit der Funktion der Internen Revision bei Kapitalverwaltungsgesellschaften nach KAGB verfügt. Für den Teilbereich Informationstechnologie (IT) lagert die KVG die Funktion der Internen Revision an die InfiniSafe GmbH, Richard-Strauss-Straße 71, 81679 München, aus, die über entsprechende Erfahrungen im Bereich von IT-Sicherheits-Audits und der IT-Zertifizierung bei Banken und Finanzdienstleistern verfügt. Aufgabe der Internen Revision ist vor allem die Überprüfung der Einhaltung der organisatorischen Regelungen zu den Betriebs- und Geschäftsabläufen, des Risikomanagements und -controllings sowie der internen Kontrollsysteme bei der KVG.

INFORMATIONSTECHNOLOGIE (IT)

Die KVG lagert die IT an die DF Deutsche Finance Technology GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 251964, aus. Die ausgelagerten Tätigkeiten, die unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT („KAIT“) auszuführen sind, betreffen die Bereitstellung der Endbenutzerhardware inkl. Basissoftware und IT-Infrastruktur sowie des dazugehörigen Supports, die Bereitstellung der Fachanwendungen sowie die Bereitstellung eines technischen Applikation Managers und die strategische Weiterentwicklung sowie sonstige Unterstützungsleistungen (wie z. B. der Betrieb und die Wartung von IT-Systemen). Die Personalausstattung der DF Deutsche Finance Technology GmbH ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können.

INFORMATIONSSICHERHEITS- UND DATENSCHUTZ- BEAUFTRAGTER

Die KVG lagert die Funktion des Beauftragten für die Informationssicherheit sowie die Funktion des Beauftragten für den Datenschutz an die eyeDsec Information Security GmbH, Friedrichstraße 25, 95444 Bayreuth, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bayreuth unter HRB 5841, aus. Gegenstand der Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Informationssicherheit sind unter Einhaltung der jederzeit gültigen Vorgaben nach Maßgabe der kapitalverwaltungsaufsichtlichen Anforderungen an die IT („KAIT“) insbesondere die Erstellung und Fortschreibung des Informationssicherheitskonzepts sowie von Richtlinien zur Informationssicherheit, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Informationssicherheit, die Sicherstellung der Dokumentation von Maßnahmen in Bezug auf Informationssicherheit, die Initiierung und Kontrolle der Umsetzung der Schutzmaßnahmen sowie die Sicherstellung von Analyse und Nachbearbeitung von Sicherheitsvorfällen. Gegenstand der Auslagerung hinsichtlich der Funktion des Beauftragten für Datenschutz ist insbesondere die Überwachung der Einhaltung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben, die Beratung der KVG sowie Berichterstattung an die KVG im Zusammenhang mit Datenschutz, die Durchführung von Meldungen an die Datenschutzaufsichtsbehörde, die Führung des Verzeichnisses von Verarbeitungstätigkeiten gemäß DSGVO, die Durchführung von Datenschutz-Folgenabschätzungen gemäß DSGVO, die Kontrolle der ordnungsgemäßen Anwendung der Datenverarbeitungsprogramme, mit deren Hilfe personenbezogene Daten verarbeitet werden sollen, die Kontrolle der Sicherheit der Verarbeitung gemäß DSGVO sowie die Stellung als Ansprechpartner für die Datenschutzaufsichtsbehörde sowie Dritten im Zusammenhang mit datenschutzrechtlichen Fragestellungen. Die Personalausstattung der eyeDsec Information Security GmbH ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die von der KVG übertragenen Tätigkeiten ausführen zu können.

Im Rahmen der Eigenkapitalvermittlung und des Vertriebs der Anteile des Investmentfonds, der Marketingaktivitäten während der Beitrittsphase sowie der Steuerberatung beauftragt die KVG nachfolgend aufgeführte Dritte.

12.2. EIGENKAPITAL- VERMITTLUNGSVERTRAG

Die KVG hat die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH („Vertriebsgesellschaften“) mittels eines gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrags mit dem Vertrieb der Anteile bzw. der Kapitalvermittlung des Investmentfonds beauftragt. Die Vertriebsgesellschaften werden sich bei ihrer Tätigkeit der Unterstützungsleistung Dritter bedienen. Hierbei verbleiben Hauptverantwortlichkeit und Entscheidungshoheit über den Vertrieb einschließlich der Organisation desselbigen stets bei den Vertriebsgesellschaften.

Die DF Deutsche Finance Solution GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 173332 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Theodor Randelshofer, Mesut Cakir, Armin Scholz und Peter Lahr.

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH ist ein durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nach § 32 KWG zugelassenes Finanzdienstleistungsinstitut eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 212296 und geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 50.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Mesut Cakir, Armin Scholz und Volkmar Müller.

Für die Eigenkapitalvermittlung erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH während der Beitrittsphase insgesamt eine Vergütung in Höhe von bis zu 12,5 % der von den Anlegern gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Vergütung beinhaltet den Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % sowie eine zusätzliche Vertriebsvergütung in Höhe von 7,50 % der gezeichneten Kommanditeinlagen.

Darüber hinaus erhalten die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH für die Eigenkapitalvermittlung von der KVG insgesamt ein Drittel einer etwaig durch den Investmentfonds an die KVG zu zahlenden erfolgsabhängigen Vergütung (gemäß § 7 Ziffer 8 der Anlagebedingungen).

12.3. PROJEKTAUFBEREITUNG, MARKETING, WERBUNG

Die KVG hat daneben die DF Deutsche Finance Networks GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 209648, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, mit Werbungs- und Marketingtätigkeiten beauftragt, deren Inhalt insbesondere in der Beratung und Erstellung eines Werbekonzepts in Zusammenhang mit der Kommunikation mit den Anlegern, das Marketing sowie die marketingbezogene Vertriebsunterstützung in allen den Beitritt von Anlegern zum Investmentfonds betreffenden Angelegenheiten besteht. Das Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000,00 EUR ist vollständig eingezahlt. Die Gesellschaft wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Mesut Cakir.

Hierzu zählen insbesondere die Beratung bei der Erstellung von Marketingkonzepten, -präsentationen und -unterlagen für den Marktauftritt des Investmentfonds und die Präsentation des Investmentfonds bei Ge-

schäftspartnern und Vertriebspartnern, die Erarbeitung von Vorkonzepten, die Auswahl von Umsetzungsunternehmen (bspw. Werbeagentur, Druckerei) und deren Akquisition für eine Kooperation, die Ausarbeitung geeigneter Werbemaßnahmen für das Angebot des Investmentfonds sowie jegliche weiteren Marketingmaßnahmen hinsichtlich der Anlegerkommunikation.

Die DF Deutsche Finance Networks GmbH erhält für ihre Tätigkeit während der Beitrittsphase eine Vergütung in Höhe von 1,19 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag und inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

12.4. ANLEGERBETREUUNG

Die KVG hat mit der DF Deutsche Finance Solution GmbH und der DF Deutsche Finance Solution Service GmbH jeweils einen Dienstleistungsvertrag über die Anlegerbetreuung abgeschlossen. Die Laufzeit des Dienstleistungsvertrags ist jeweils bis zum Ende der Laufzeit des Investmentfonds befristet; eine außerordentliche Kündigung des Vertrags bleibt hiervon unberührt. Die DF Deutsche Finance Solution GmbH und die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH erhalten für ihre Tätigkeiten eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von insgesamt 0,30 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

12.5. STEUERBERATUNG

Die KVG wird die ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Registernummer HRB 46637, geschäftsansässig in der Theresienhöhe 28, 80339 München („ALR“), mit der Steuerberatung des Investmentfonds beauftragen.

ALR erhält für ihre Tätigkeit von dem Investmentfonds eine aufwandsbezogene Vergütung, die den laufenden Kosten zuzuordnen sind.

Die vorgenannten Verträge regeln jeweils ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers begründen die Verträge hingegen nicht.



13.
BERICHTE,
GESCHÄFTSJAHR,
PRÜFER

13.1. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB, JAHRES- BERICHT, MASSNAHMEN ZUR VERBREITUNG DER BERICHTE UND SONSTIGEN INFORMATIONEN ÜBER DEN INVESTMENTFONDS

Der Verkaufsprospekt und etwaige Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte des Investmentfonds sowie weitere, für den Anleger relevante Informationen, sind kostenlos bei der KVG auf einem dauerhaften Datenträger, bspw. in Papierform, an ihrem Geschäftssitz, Leopoldstraße 156, 80804 München, sowie als Download auf der Internetseite der KVG unter www.deutsche-finance.de/investment erhältlich.

Durch den Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen, die an den vorgenannten Stellen erhältlich sind, wird der Ausgabepreis veröffentlicht.

Die KVG veröffentlicht jeweils zum 30. Juni eines jeden Geschäftsjahres den Jahresbericht des Investmentfonds. Dieser wird den Anlegern kostenlos in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Der Jahresbericht enthält die gemäß § 300 KAGB offenzulegenden Informationen. Es handelt sich dabei insbesondere um

- » den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten,
- » jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement des Investmentfonds,
- » das aktuelle Risikoprofil des Investmentfonds und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme,

» alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des Investmentfonds Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und

» die Gesamthöhe des Leverage des Investmentfonds.

Der an dem Erwerb eines Anteils Interessierte kann – neben dem Jahresbericht des Investmentfonds – zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentfonds unter vorbenannten Kontaktdaten erhalten.

Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer überregionalen Wirtschaftszeitung (z. B. Handelsblatt) über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die darüber hinausgehende Informationsvermittlung gegenüber den Anlegern soll seitens der KVG insbesondere durch eine kontinuierliche Pflege der Stammdaten aller Anleger sichergestellt werden. In diesem Zusammenhang sind die Anleger aufgefordert, jegliche Änderungen insbesondere ihrer Adress- und Kontodaten unverzüglich der KVG respektive der Anlegerverwaltung mitzuteilen. Den Anlegern werden die auf Grundlage der geschlossenen Verträge bekanntzugebenden Informationen auf elektronischem Wege übermittelt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die erforderlichen Dokumente und Informationen schriftlich auf dem Postweg übermittelt werden.

13.2. GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr des Investmentfonds ist identisch mit dem Kalenderjahr; es beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

13.3. JAHRESABSCHLUSSPRÜFER

Mit der Prüfung des Investmentfonds und der Erstellung des Jahresberichts wird für die ersten drei Geschäftsjahre die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig in Ganghoferstraße 29, 80339 München, beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresabschluss des Investmentfonds, der sodann in testierter Form Eingang in den zu veröffentlichenden Jahresbericht findet. Bei der Prüfung hat er u. a. festzustellen, ob bei der Verwaltung des Investmentfonds die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung ist in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben.

14. REGELUNGEN ZUR AUFLÖSUNG UND ÜBERTRAGUNG DES INVESTMENTFONDS

Die Dauer des Investmentfonds ist nach den Regelungen der Anlagebedingungen sowie des Gesellschaftsvertrags grundsätzlich bis zum 31.12.2028 befristet. Der Investmentfonds wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht eine Verlängerung der Laufzeit insgesamt um bis zu zwei Jahre beschließen. Zur Auflösung und Liquidation bedarf es keines weiteren Gesellschafterbeschlusses.

Dem einzelnen Anleger steht nur ein außerordentliches gesetzliches Kündigungsrecht seiner Beteiligung zu, das bei Geltendmachung jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation des Investmentfonds, sondern lediglich zum Ausscheiden des einzelnen, (außerordentlich) kündigenden Anlegers führt. Das Bestehen des Investmentfonds bleibt hiervon unberührt.

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung des Investmentfonds zu verlangen. Diese kann mittels eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentfonds, sofern die KVG aus anderem Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird. Der KVG steht das Recht zu, den mit dem Investmentfonds geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag zur kollektiven Vermögensverwaltung unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten außerordentlich zu kündigen.

Erlischt das Recht der KVG zur Fondsverwaltung, besteht – vorbehaltlich einer entsprechenden BaFin-Genehmigung – die Möglichkeit, dass sich der Investmentfonds in ein intern verwaltetes Investmentvermögen wandelt oder eine andere lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der kollek-

tiven Vermögensverwaltung betraut. Ist dies jeweils nicht darstellbar, geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung des Investmentfonds über. Die Gesellschafter sind insoweit befugt, die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zur beschließen.

Wird der Investmentfonds aufgelöst, hat er auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft entspricht. Im Fall der Abwicklung hat der Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der ähnlich dem Auflösungsbericht den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft zu entsprechen hat. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen des Investmentfonds eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt. Eine Haftung der Anleger für die Verbindlichkeiten des Investmentfonds nach Beendigung der Liquidation ist ausgeschlossen.



15. INFORMATIONSPFLICHTEN UND WIDERRUFSRECHT, § 312 D BGB
I. V. M. ARTIKEL 246 B EGBGB

15.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM INVESTMENTFONDS UND DEN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

DER INVESTMENTFONDS: DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 16 – CLUB DEAL CHICAGO – GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG (UNTERNEHMER)

Firma	DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG („Investmentfonds“)
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 112053 (eingetragen am 02.03.2020)
Persönlich haftende Gesellschafterin	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Geschäftsführende Kommanditistin	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Vertretung	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend)
Geschäftsführung	Geschäftsführung durch die geschäftsführende Kommanditistin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Bei dem Investmentfonds handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer

Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Diese Anlagestrategie umfasst insbesondere den Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne

von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.

DIE PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Managing II GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 243413 (eingetragen am 10.09.2018)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Vertretung des Investmentfonds; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung des Investmentfonds ausgeschlossen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

DIE GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 252071 (eingetragen am 14.10.2019)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen
Zuständige Aufsichtsbehörde	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

DIE TREUHANDKOMMANDITISTIN DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Trust GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 211480 (erstmalig eingetragen am 23.04.2014)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Wolfgang Crispin-Hartmann (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrags
Zuständige Aufsichtsbehörde	Eine Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DES INVESTMENTFONDS

Firma	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 181590, (eingetragen am 29.09.2009; erstmals eingetragen am 04.05.2009 beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 119582)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Stefanie Watzl, Christoph Falk (Geschäftsführung)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Dirk Rupiotta, Dr. Tobias Wagner
Stammkapital	125.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft, Hauptgeschäftstätigkeit	Übernahme der Fondsverwaltung, Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung), Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum und die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung), Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen und die Anlageberatung (Finanzportfolioverwaltung und Anlageberatung), sonstige Tätigkeiten, die mit diesen Dienstleistungen unmittelbar verbunden sind.
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

DIE VERWAHRSTELLE DES INVESTMENTFONDS

Firma	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 229834
Vertretung	Ständige Vertreter der Niederlassung: Thies Clemenz (Managing Director); Anja Maiberger (Member of the Branch Management)
Stammkapital	1.273.376.994,56 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., KAGB
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

KAPITALVERMITTLUNG

Firma	DF Deutsche Finance Solution Service GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 212296, (eingetragen am 05.06.2014)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Armin Scholz, Volkmar Müller, Mesut Cakir (Geschäftsführung)
Stammkapital	50.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Kapitalvermittlung
Zuständige Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Firma	DF Deutsche Finance Solution GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 173332, (eingetragen am 12.07.2013; erstmalig eingetragen am 22.04.2008)
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Theodor Randelshofer, Mesut Cakir, Armin Scholz, Peter Lahr (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Kapitalvermittlung

Die DF Deutsche Finance Solution Service GmbH und die DF Deutsche Finance Solution GmbH können ihrerseits Dritte mit der Kapitalvermittlung beauftragen. Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Kapitalvermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten.

MARKETING, PROJEKTAUFBEREITUNG

Firma	DF Deutsche Finance Networks GmbH
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 209648, eingetragen am 21.01.2014
Gesellschafter	DF Deutsche Finance Holding AG (100 %), München
Vertretung	Mesut Cakir (Geschäftsführung)
Stammkapital	25.000,00 EUR (voll eingezahlt)
Geschäftssitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Eigenschaft	Projektaufbereitung, Marketing, Werbung

15.2. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Die Anlagebedingungen (vgl. Anlage I, Seiten 117 ff.), der Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II, Seiten 123 ff.) und der Treuhandvertrag (vgl. Anlage III, Seiten 139 ff.) enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

ZUSTANDEKOMMEN DES VERTRAGS UND WESENTLICHE MERKMALE DER FINANZDIENSTLEISTUNG

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags über eine Kommanditbeteiligung an der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG ab. Die Treuhandkommanditistin nimmt das Angebot des Anlegers durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung an, nachdem der Anleger seine in der Beitrittserklärung festgelegte Kapitaleinzahlung auf das Einzahlungskonto geleistet hat; der Anleger erhält eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („Beitrittsbestätigung“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam.

Die Hauptmerkmale der Anteile an dem Investmentfonds sind Vermögens- und Gewinnbeteiligungen sowie Stimmrechte. Die Anleger sind grundsätzlich im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt. Die Ergebnisbeteiligung der Treuhandkommanditistin und der Anleger ist in § 12 des Gesellschaftsvertrags, beigefügt als Anlage II zu diesem Verkaufsprospekt, geregelt.

Die in das Handelsregister eingetragene Haftung einlage der Direktkommanditisten beträgt 1 %

ihrer gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR). Die Treuhandkommanditistin haftet im Außenverhältnis mit einer feststehenden Hafteinlage in Höhe von 1.000 EUR. Die Kommanditeinlagen der sich als Treugeber beteiligenden Anleger erhöhen insoweit lediglich die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin. Anleger, die indirekt als Treugeber beteiligt sind, haften im Außenverhältnis nicht; sie haben lediglich im Innenverhältnis die Treuhandkommanditistin von grundsätzlich allen Ansprüchen, die aus der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligungen resultieren, freizustellen.

ANGABEN ÜBER DEN GESAMT- PREIS EINSCHLIESSLICH ALLER PREISBESTANDTEILE SOWIE DER DURCH DEN UNTERNEHMER ABZUFÜHRENDEN STEUERN

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Kommanditeinlage zuzüglich des dort aufgeführten Ausgabeaufschlages nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags zu leisten. Der Gesamtpreis der Leistung, der in den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I) auch als Ausgabepreis definiert wird, entspricht somit der Summe aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Anlegers in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag.

Der Mindestbetrag der gezeichneten Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag der gezeichneten Kommanditeinlage), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

Dem Anleger werden von dem Investmentfonds sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlages anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist in das Handelsregister entstehenden Kosten hat dieser selbst zu tragen. Hierunter fallen auch

Steuern, die mit der Übertragung des Anteils in Zusammenhang stehen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Kommanditeinlage in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Aufwendungen, die der KVG durch Dritte bei vorzeitigem Ausscheiden des Anlegers aus dem Investmentfonds oder Veräußerung des Anteils auf dem Zweitmarkt in Rechnung gestellt werden, kann diese in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes, von dem Anleger ersetzt verlangen.

Der Anleger erzielt grundsätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem Investmentfonds im Privatvermögen hält. Die den Privatanlegern anteilig zugerechneten Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen nach Maßgabe der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze in Deutschland dem gesonderten Steuertarif in Höhe von 25 % (sog. „Abgeltungssteuer“) zzgl. Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer. Der Investmentfonds wird auf die Einkünfte aus Kapitalvermögen für die Anleger in Deutschland keine Kapitalertragsteuer einbehalten und an das Finanzamt abführen.

In Bezug auf die dem Investmentfonds sowie dem Anleger entstehende Steuern wird auf das Kapitel 11. („Kurzangaben zu den für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Seiten 83 ff.) dieses Verkaufsprospekts verwiesen. Der Anleger bestellt die Komplementärin des Investmentfonds zum Empfangsbevollmächtigten im Sinne der Abgabenordnung (AO).

GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben während der Dauer des Angebots Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen, die dann gemeinsam mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an dem

Investmentfonds können nur erworben werden, solange die Beitrittsphase nicht beendet ist.

Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung sowie gegebenenfalls zusätzlich anfallender Kosten und Steuern

Die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags (bis zu 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) ist von den Anlegern innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds oder zu dem hiervon abweichenden und auf der Beitrittserklärung angegebenen Datum zu zahlen.

Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, sobald es im Rahmen des wirksam zustande gekommenen Treuhandvertrags zur Leistung der fälligen Kommanditeinlage kommt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (vgl. Anlage I), dem Gesellschaftsvertrag (vgl. Anlage II) und dem Treuhandvertrag (vgl. Anlage III).

RISIKOHINWEISE

Der Erwerb von Anteilen des Investmentfonds, dessen Anlagestrategie insbesondere in dem Erwerb, dem Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, liegt, ist mit speziellen Risiken behaftet, die im Einzelnen in Kapitel 8. („Risiken“, Seiten 53 ff.) ausführlich dargestellt werden. Der Anleger sollte die Risikohinweise auf jeden Fall vor Abgabe seiner Beitrittserklärung lesen.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung des Anlageobjekts des In-

vestmentfonds gekennzeichnet ist. Auf diese Schwankungen können weder der Investmentfonds noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangenheitswerte sind insofern kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung des Investmentfonds.

WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht bei Abgabe seiner Willenserklärung zur Beteiligung an dem Investmentfonds im Wege des Fernabsatzes oder außerhalb von Geschäftsräumen ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Eine ausführliche Belehrung hierüber und die damit verbundenen Rechtsfolgen sowie Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, sind der in der Beitrittserklärung enthaltenen Widerrufsbelehrung zu entnehmen. Darüber hinausgehend besteht im Fall der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt gemäß § 305 Abs. 8 KAGB ein Widerrufsrecht. Ein darüber hinausgehendes vertraglich vereinbartes Widerrufsrecht besteht nicht.

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zum Investmentfonds innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben vorstehend unter 15.1. („Allgemeine Informationen zum Investmentfonds und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“)) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die in der Beitrittserklärung enthalten ist, erläutert.

- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an dem Investmentfonds eine auf den Erwerb eines Anteils an dem Investmentfonds gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Abs. 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin erfolgt ist, als auch die Einlage bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

HINSICHTLICH DER WIDERRUFSFOLGEN IST FOLGENDES ZU BEACHTEN (HINWEIS):

- a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist oder der Investmentfonds noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende

der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang.

Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

- b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt und gegenüber dem Anleger erklärt worden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags zu bestimmen ist.
- c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs, dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB.

Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben a) dem Charakter des Investmentfonds als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und der Investmentfonds bereits in Vollzug gesetzt

worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbands dann ausschließlich die Regelungen des Investmentfonds – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird der Investmentfonds für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht des Investmentfonds, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrags gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und dem Investmentfonds die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrags.

BETEILIGUNGSDAUER, MINDESTLAUFZEIT DES VERTRAGS, KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist grundsätzlich bis zum 31.12.2028 befristet, so dass mit Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht des Anlegers zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds verlangen.

Ein Anleger kann auch aus wichtigem Grund aus den im Gesellschaftsvertrag benannten Gründen aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Anlegers obliegt grundsätzlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung; in Ausnahmefällen ist auch die geschäfts-

führende Kommanditistin zum Ausschluss befugt. Der Beschluss ist dem Anleger schriftlich bekannt zu geben.

Der ausgeschlossene Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Anlegers auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens zu verrechnen. Letzteres wird nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des § 22 des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage II) ermittelt.

ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND VERTRAGSSPRACHE

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen dem Investmentfonds, der Treuhandkommanditistin, der KVG und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Soweit gesetzlich zulässig, wird München als Gerichtsstand vereinbart.

Die Vertragssprache im Zusammenhang mit der angebotenen Beteiligung ist Deutsch. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investmentfonds werden die Kommunikation mit den Anlegern während der gesamten Dauer der Beteiligung in deutscher Sprache führen.

AUSSERGERICHTLICHE STREITSCHLICHTUNG

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet worden ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main
Telefon: 069/95 66 32 32
Telefax: 069/70 90 90–99 01
schlichtung@bundesbank.de

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdeführer sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zu der Anbieterin der Anteile an dem Investmentfonds, zum Investmentfonds und/oder der Treuhandkommanditistin sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Ver-

fahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 640222,
10048 Berlin
Telefon: 030/257 616 90,
Telefax: 030/257 616 91
info@ombudsstelle.com
www.ombudsstelle.com

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zu versichern, dass in der streitigen Angelegenheit bisher weder ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist, über die Streitigkeit nicht von einem Gericht durch Sachurteil entschieden wurde oder bei einem Gericht anhängig ist, die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und nicht ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

**EINLAGENSICHERUNG,
GARANTIEFONDS**

Es bestehen keine Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung oder ein Garantiefonds.

16. GLOSSAR

AIF/Alternativer Investmentfonds Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem KAGB alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen (siehe auch nachfolgend „Investmentvermögen“).

AIFMD oder AIFM-Richtlinie Die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFMD oder AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend „KAGB“).

Anleger Jede natürliche oder juristische Person, die mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder als im Handelsregister eingetragener Direktkommanditist an dem Investmentfonds beteiligt ist.

Ausgabeaufschlag Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene des Investmentfonds in Höhe von bis zu 5 % auf die gezeichnete Kommanditeinlage zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Kosten für die Vermittlung der Anteile des Investmentfonds abgedeckt.

Auslagerung Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft darf sich zur Erfüllung der ihr im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung obliegenden Aufgaben unter den in § 36 KAGB genannten Bedingungen Dritter bedienen und diese Aufgaben auf ein anderes Unternehmen (Auslagerungsunternehmen) übertragen (auslagern).

Ausschüttung/Auszahlung/Entnahme/Rückflüsse Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse sollen nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen an die Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kommanditeinlagen ausgezahlt werden, soweit sie nach Auffassung der KVG nicht als angemessene Liquiditätsreserve benötigt werden.

BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie den Investmentfonds.

Beitrittserklärung Willenserklärung, mit welcher der Anleger dem Investmentfonds das Angebot auf Beitritt erklärt.

Beitrittsphase Zeitraum, in welchem Kapital von den Anlegern des Investmentfonds erworben wird; er endet mit dem Zeichnungsschluss.

Bemessungsgrundlage Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen der durchschnittliche Nettoinventarwert des Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die von dem Investmentfonds erworbenen Vermögensgegenstände bewirtschaftet und damit Erträge generiert werden.

BMF Bundesministerium der Finanzen

Cashflow (engl.: Geldfluss, Kassenzufluss) ist eine (betriebs-) wirtschaftliche Messgröße, die den aus der Umsatztätigkeit und sonstigen laufenden Tätigkeiten erzielten Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt. Die Messgröße ermöglicht eine Beurteilung der finanziellen Gesundheit eines Unternehmens inwiefern ein Unternehmen im Rahmen des Umsatzprozesses die erforderlichen Mittel für die Substanzerhaltung

des in der Bilanz abgebildeten Vermögens und für Erweiterungsinvestitionen selbst erwirtschaften kann.

Club Deal Im Rahmen eines Club Deals bündeln i. d. R. wenige Investoren ihr Kapital um gemeinsam eine Investition zu tätigen. Ein Club Deal ermöglicht es den beteiligten Investoren größere Investitionen zu realisieren, die einem Investor i. d. R. alleine nicht möglich wären.

DBA Doppelbesteuerungsabkommen. Ein DBA ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen zwei Staaten, in dem geregelt wird, in welchem Umfang das Besteuerungsrecht einem Staat für die in einem der beiden Vertragsstaaten erzielten Einkünfte oder für das in einem der beiden Vertragsstaaten belegene Vermögen zusteht. Ein DBA soll vermeiden, dass natürliche oder juristische Personen, die in beiden Staaten Einkünfte erzielen, in beiden Staaten, d. h. doppelt besteuert werden.

Due Diligence Due Diligence bezeichnet die „gebotene Sorgfalt“, mit der beim Kauf bzw. Verkauf von z. B. Immobilien das Anlageobjekt im Vorfeld der Akquisition geprüft wird. Due-Diligence-Prüfungen beinhalten insbesondere eine systematische Stärken-Schwächen-Analyse des Anlageobjekts, eine Analyse der mit dem Kauf verbundenen Risiken sowie eine fundierte Bewertung des Anlageobjekts. Gegenstand der Prüfungen sind etwa rechtliche und finanzielle Risiken, Umweltlasten. Gezielt wird nach sog. Deal-Breakern gesucht, d. h. nach definierten Sachverhalten, die einem Kauf entgegenstehen könnten – z. B. Altlasten beim Grundstückskauf. Erkannte Risiken können entweder Auslöser für einen Abbruch der Verhandlungen oder Grundlage einer vertraglichen Berücksichtigung in Form von Preisabschlägen oder Garantien sein.

Eigenkapital Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals. Bei dem Investmentfonds ist der Begriff Eigenkapital mit dem Kommanditkapital (s. u.) gleichzusetzen.

Geschäftsführende Kommanditistin Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, die zugleich geschäftsführungsbefugt ist.

Gesetzestexte und Verordnungen

(Abkürzungen)

AO	Abgabeordnung
AStG	Außensteuergesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungs- legungs- und -Bewertungs- verordnung
KStG	Körperschaftsteuergesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz

Investitionsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Investmentfonds seine geplanten Investitionen tätigt, also mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften investiert. Die Investitionsphase endet spätestens nach Ablauf der in den Anlagebedingungen festgeschriebenen Zeitschiene.

Investmentvermögen Investmentvermögen ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist.

Institutioneller Investor Als institutionelle Investoren werden Kapitalsammelstellen mit hohen Anlagemengen bezeichnet, wie z. B. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Investmentfonds, Staatsfonds Stiftungen und Family-Offices.

Investmentfonds DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG; die Gesellschaft, an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligt sind.

KAGB Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30.10.2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

Kapitalgesellschaft Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig.

Kapitalkonto Für jeden Anleger werden auf Ebene des Investmentfonds zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Sie sind maßgebend für die Gewinnverteilung, die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens und das Entnahmerecht.

Kapitalverwaltungsgesellschaft/KVG Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung Alternativer Investmentvermögen und/oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

Kommanditeinlage (gezeichnete) Betrag, zu dessen Einzahlung sich der Anleger gegenüber dem Investmentfonds verpflichtet hat.

Kommanditeinlage (geleistete) Betrag, den der Anleger nach Maßgabe seiner Beitrittserklärung an den Investmentfonds tatsächlich eingezahlt hat.

Kommanditist Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat und diese nicht durch Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage gesunken ist.

Kommanditkapital Summe der Kommanditeinlagen (Pflichteinlagen), die das Gesellschaftskapital des Investmentfonds darstellt.

Komplementär(in) Unbeschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der zugleich vertretungsbefugt ist.

Leverage Effekt Unter Leverage-Effekt wird die Hebelung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

Liquidation Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

Liquidationserlös Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

Nettoinventarwert (auch Net Asset Value, NAV) Der Nettoinventarwert des Investmentfonds berechnet sich anhand aller zum Investmentfonds gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die dem Investmentfonds zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

Performance Die Performance misst die Wertentwicklung eines Investments. Meist wird zum Vergleich eine sog. Benchmark als Referenz genommen, um die Performance im Vergleich zum Gesamtmarkt oder zu Branchen darzustellen.

Personengesellschaft Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

Portfolio-Management Unter Portfolio-Management versteht man die Zusammenstellung und Verwaltung eines Portfolios, d. h. eines Bestandes an Investitionen, gemäß den geltenden Anlagekriterien (wie in den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag festgelegt), insbesondere durch Käufe und Verkäufe mit Blick auf die erwarteten Marktentwicklungen.

Rendite Erfolg einer Investition, bestehend aus Zins-/Dividendenerträgen sowie Kursveränderungen, in Relation gesetzt zum investierten Kapital.

Treugeber Beteiligt sich der Anleger mittelbar an dem Investmentfonds, so hält die Treuhandkommanditistin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhandkommanditistin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

Verwahrstelle Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, welche von der KVG zu beauftragen ist. Aufgabe der Verwahrstelle ist es, unabhängig von dem separaten Portfolio- und Risiko-

management der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Ihr obliegt u. a. die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände des Investmentfonds und die Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme des Investmentfonds.

Volatilität Das durch die Volatilität gemessene erwartete Gesamtrisiko eines Investitionsobjekts besteht hierbei in der möglichen zukünftigen Schwankungsbreite (Streuung) seines Kurses (Preis, Wert) um einen erwarteten Kurs.



ANLAGE I: ANLAGEBEDINGUNGEN

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 16
– Club Deal Chicago –
GmbH & Co. geschlossene InvKG,
München**

(nachstehend „Investmentfonds“ genannt)

extern verwaltet durch die

**DF Deutsche Finance Investment GmbH,
München,**

(nachstehend „KVG“ genannt)

für den von der KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag des Investmentfonds gelten.

ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Der Investmentfonds darf unter der Berücksichtigung der in § 2 genannten Einschränkungen Vermögensgegenstände gemäß der nachfolgenden Aufzählung erwerben:

1. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB);
2. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

4. Gelddarlehen gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB.

§ 2 ANLAGEGRENZEN

1. Anlageobjekte

- a) Der Investmentfonds investiert als Co-Investor mittelbar in die DF 333 Investment LLC, eine Limited Liability Company nach dem Recht des US-Bundestaates Delaware. Gesellschaftszweck der DF 333 Investment LLC ist die Investition in Immobiliengesellschaften deren Gesellschaftszweck ausschließlich im Erwerb, dem Halten, dem Verwalten, der Vermietung und der Veräußerung von Immobilien und/oder dem Erwerb, dem Halten, dem Verwalten und der Veräußerung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften besteht, die ihrerseits entweder unmittelbar in Immobilien investieren oder mittelbar über die Beteiligung an Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Gesellschaftszweck in Immobilien investieren.

Die DF 333 Investment LLC investiert ihrerseits – ggfs. als Co-Investor – mittelbar in eine 45-stöckige Büroimmobilie in 333 South Wabash, Chicago, Illinois, USA, (nachfolgend „Anlageobjekt“).

- b) Der Investmentfonds wird darüber hinaus in keine weiteren Anlageobjekte investieren.

2. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente

- a) Der Investmentfonds darf bis zu 30 % des Wertes des Investmentfonds in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder in Geldmarktinstrumenten im Sinne des § 194 KAGB halten.
- b) Der Investmentfonds wird Bankguthaben nur bei Kreditinstituten mit Sitz in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum unterhalten.

3. Gelddarlehen

Der Investmentfonds darf Gelddarlehen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 2 Absatz 1 gewähren, an denen der Investmentfonds bereits beteiligt ist, wenn höchstens 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds für diese Darlehen verwendet werden, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und die der jeweiligen Immobiliengesellschaft gewährten Darlehen nicht die Anschaffungskosten der an der Immobiliengesellschaft gehaltenen Beteiligung überschreiten.

4. Währungsrisiko

Der Investmentfonds wird in der Währung US-Dollar aufgelegt. Die Vermögensgegenstände des Investmentfonds dürfen nur insoweit einem Währungsrisiko unterliegen, als der Wert der einem solchen Risiko unterliegenden Vermögensgegenstände 30 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht übersteigt. Darlehen zur Finanzierung von Vermögensgegenständen, die auf die gleiche Währung wie der Vermögensgegenstand lauten, reduzieren dabei das Währungsrisiko in Höhe des Darlehensbetrages.

5. Investitionsphase

Der Investmentfonds muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 12 Monate nach Beginn des Vertriebs in Einklang mit den in diesem § 2 genannten Anlagegrenzen investiert sein.

6. Zweckgesellschaften

Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen.

§ 3 LEVERAGE UND BELASTUNGEN

Für den Investmentfonds dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zum Investmentfonds gehören sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des Investmentfonds, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von dem Investmentfonds gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

ANTEILKLASSEN

§ 5 ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 in Verbindung mit § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 AUSGABEPREIS, AUSGABEAUF- SCHLAG, INITIALKOSTEN

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in den Investmentfonds und dem Ausgabeaufschlag.

Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 25.000 USD, höhere Summen müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,38 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,20 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden dem Investmentfonds in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,20 % der Kommanditeinlage belastet (**Initialkosten**).

Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Kommanditeinlage und Ablauf der Widerrufsfrist fällig.

5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

§ 7 LAUFENDE KOSTEN

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder des Investmentfonds sowie an Dritte gemäß nachstehender Nummern 4 und 5 kann jährlich insgesamt bis zu 2,00 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des

Investmentfonds im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

3. Vergütungen die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die KVG erhält für die Verwaltung des Investmentfonds eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 0,60 % der Bemessungsgrundlage. Die KVG ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin des Investmentfonds erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin des Investmentfonds erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von 0,05 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

Die KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen des Investmentfonds für die Anlegerbetreuung eine jährliche Vergütung bis

zur Höhe von 0,30 % der Bemessungsgrundlage. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß § 7 Nr. 3 a) nicht abgedeckt und somit dem Investmentfonds zusätzlich belastet.

5. Vergütung und Kosten auf Ebene von Zweckgesellschaften

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Zweckgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an.

Hinsichtlich der Verwaltung des Anlageobjekts erhalten Dritte eine jährliche Asset Management Vergütung bis zur Höhe von 1,00 % der Bemessungsgrundlage.

Die vorgenannten Kosten werden nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Zweckgesellschaft auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0476 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 11.781 USD. Die Verwahrstelle berechnet pro Monat den fälligen Anteil der Verwahrstellenvergütung (1/12), mindestens den Anteil der Minimumvergütung und stellt diesen in Rechnung.

Die Verwahrstelle kann dem Investmentfonds zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertungen durch Einholung externer Gutachten entstehen.

7. Aufwendungen, die zu Lasten des Investmentfonds gehen

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der Investmentfonds zu tragen:

- a) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie Dienstleistungen, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung des Investmentfonds durch deren Abschlussprüfer;
- g) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen des Investmentfonds sowie der Abwehr von gegen den Investmentfonds erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf den Investmentfonds erhoben werden;
- i) Ab Zulassung des Investmentfonds zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf den Investmentfonds und seine Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

- k) Angemessene Kosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Gesellschafterversammlung sowie des damit zusammenhängenden Berichtswesens anfallen, sowie die Kosten für einen Beirat;
- l) Aufwendungen für die Analyse des Anlageerfolges oder eine Zertifizierung durch einen unabhängigen Dritten, wenn diese im Interesse des Anlegers erstellt werden;
- m) Steuern und Abgaben, die der Investmentfonds schuldet.

Auf Ebene der von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungsgesellschaften oder Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) bis m) anfallen; sie werden u. U. nicht unmittelbar dem Investmentfonds in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Beteiligungsgesellschaft oder Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des Investmentfonds aus.

Aufwendungen, die bei einer Beteiligungsgesellschaft oder Zweckgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

- a) Die KVG kann für die Verwaltung des Investmentfonds je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 10 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens

bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentfonds in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentfonds und endet mit dessen Liquidation.

- b) Für Zwecke dieser Nummer beinhaltet der Begriff „geleistete Auszahlungen“ nicht nur tatsächlich an die Anleger ausgezahlte Beträge, sondern auch die durch den Investmentfonds bzw. einer Zweckgesellschaft in Bezug auf die Anleger einbehaltenen und abgeführten Steuern („abgeführte Steuern“).

9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter des Investmentfonds im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentfonds oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

- a) Der Treuhandkommanditist erhält von den Anlegern, die sich mittelbar über den Treuhandkommanditisten an dem Investmentfonds beteiligen, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,18 % des durchschnittlichen Anteilwertes im jeweiligen Geschäftsjahr.

Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Unter-/Überzahlungen sind nach Feststellung des durchschnittlichen Anteilwertes auszugleichen.

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zah-

lungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder dem Investmentfonds entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

- b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Investmentfonds oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5,0 % des Anteilwertes verlangen.
- c) Ein Anleger, der einer ausländischen Steuerpflicht unterliegt, hat die aus dieser Steuerpflicht resultierenden Aufwendungen selbst zu tragen.

11. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Beim Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen, die direkt oder indirekt von der KVG selbst oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, darf die KVG oder die andere Gesellschaft keine Ausgabeaufschläge berechnen.

Die KVG hat im Jahresbericht die Vergütung offen zu legen, die dem Investmentfonds von der KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet wurde.

12. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze, -gesetze und die Steuerrechtsprechung. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes oder einer abweichenden Anwendung der Steuergesetze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 8 ENTNAHMEN

Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, bestehend aus laufenden Erträgen, Veräußerungsgewinnen und Kapitalrückzahlungen, soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 9 GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

1. Das Geschäftsjahr des Investmentfonds ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet zum 31.12.2020.
2. Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung in das Handelsregister und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und durch die Geschäftsführung abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen insgesamt um bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit ist eine nach Einschätzung der KVG bestehende, entsprechend ungünstige Marktlage zum Ende der Grundlauf-

zeit, die eine im wirtschaftlichen Interesse der Anleger liegende Liquidation erschwert.

3. Im Rahmen der Liquidation des Investmentfonds werden die laufenden Geschäfte ordentlich beendet, etwaige noch offene Forderungen des Investmentfonds eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentfonds beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen des Investmentfonds wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres des Investmentfonds erstellt der Investmentfonds einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Abs. 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nummer 3 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich, er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10 VERWAHRSTELLE

1. Für den Investmentfonds wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse des Investmentfonds und seiner Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein

anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem Investmentfonds oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem Investmentfonds oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

ANLAGE II: GESELL- SCHAFTSVERTRAG

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

**DF Deutsche Finance Investment Fund 16
– Club Deal Chicago –
GmbH & Co. geschlossene InvKG**

§ 1 FIRMA/SITZ

- (1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter der Firma DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend „**Investmentfonds**“).
- (2) Sitz des Investmentfonds ist München. Seine Geschäftsadresse lautet Leopoldstraße 156, 80804 München. Er ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Handelsregisternummer HRA 112053 eingetragen.

§ 2 UNTERNEHMENSgegenSTAND

- (1) Der Unternehmensgegenstand des Investmentfonds ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb, das Halten und Verwalten von Anteilen oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Immobilien) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
- (2) Der Investmentfonds ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen im In- und Ausland berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar

oder mittelbar zu fördern. Er kann zu diesem Zweck unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Vermögensgegenstände und Anlagengrenzen im In- und Ausland auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder deren Geschäftsführung und Vertretung übernehmen sowie Zweigniederlassungen und Betriebsstätten unter gleicher oder anderer Firma errichten. Der Investmentfonds kann die zur Erreichung seines Zweckes erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

§ 3 GESELLSCHAFTER/ KOMMANDITKAPITAL/ HAFTSUMMEN/EINLAGEN

- (1) Persönlich haftender Gesellschafter ist die DF Deutsche Finance Managing II GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 243413 (nachfolgend „**Komplementärin**“). Die Komplementärin ist zur Leistung einer Einlage nicht verpflichtet und nicht am Kommanditkapital beteiligt. Die Vergütung richtet sich nach § 14 dieses Vertrags in Verbindung mit den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Gesellschafter und Treugeber i. S. v. Abs. 2 stimmen bereits hiermit dem Beitritt einer neuen Komplementärin sowie dem Austausch einer Komplementärin durch eine andere Kapitalgesellschaft zu. Sofern nicht ausdrücklich ausgeschlossen, erstreckt sich jede Bevollmächtigung oder Ermächtigung der Komplementärin seitens der Gesellschafter oder Treugeber auch auf die neue bzw. zusätzliche Komplementärin, wobei jede Komplementärin stets einzelvertretungsberechtigt ist. Die einzige Komplementärin kann nur dann aus dem Investmentfonds ausscheiden, wenn gleichzeitig eine neue Komplementärin eintritt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (2) Gründungskommanditistin ist die DF Deutsche Finance Trust GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 211480 (nachfolgend auch „**Treuhandkommanditistin**“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Treuhandkommanditistin beträgt 1.000 EUR. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt. Die Treuhandkommanditistin ist am Kapital des Investmentfonds auf eigene Rechnung nicht beteiligt. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, mit Dritten (nachfolgend auch „**Treugeber**“) Treuhandverträge (nachfolgend „**Treuhandverträge**“) abzuschließen und die Treugeber mittelbar durch die Erhöhung ihrer Kommanditbeteiligung entsprechend der Höhe der in den Beitrittserklärungen vereinbarten Einlagen an dem Investmentfonds zu beteiligen. Die Treuhandkommanditistin und ihre Geschäftsführer sind dazu von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Weitere Kommanditistin ist die DF Deutsche Finance Club Deal Management GmbH, geschäftsansässig in Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 252071 (nachfolgend auch „**Geschäftsführende Kommanditistin**“). Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt 100 Euro. Die Hafteinlage der Geschäftsführenden Kommanditistin ist unveränderlich und wird durch die Erhöhung oder Herabsetzung der Kommanditeinlage (§ 3 Abs. 9 und 10 dieses Vertrags) nicht berührt. Die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (3) Die Gesellschafter sind vom Wettbewerbsverbot des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich an

weiteren Unternehmen außerhalb dieses Investmentfonds, auch soweit diese Unternehmen denselben oder einen vergleichbaren Unternehmensgegenstand aufweisen, zu beteiligen. Entsprechendes gilt für die Treugeber.

- (4) Anleger können sich nach den Bestimmungen des § 4 dieses Vertrags mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an dem Investmentfonds beteiligen („**Anleger**“). Die Mindestkommanditeinlage eines Anlegers beträgt 25.000 USD (zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag), höhere Anlagebeträge müssen durch 1.000 USD ohne Rest teilbar sein. Sacheinlagen sind unzulässig. Nach Ablauf einer etwaigen Widerrufsfrist gilt die Einlage im Sinne dieses Vertrags als gezeichnet (nachfolgend auch „**gezeichnete Kommanditeinlage**“), wenn die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung von der Treuhandkommanditistin im Einvernehmen mit der Geschäftsführenden Kommanditistin angenommen worden ist. Die Einlage gilt im Sinne dieses Vertrags als geleistet (nachfolgend auch „**geleistete Kommanditeinlage**“), wenn der Betrag der gezeichneten Kommanditeinlage in voller Höhe auf dem in der Beitrittserklärung aufgeführten Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin eingegangen ist.
- (5) Der Anleger verpflichtet sich im Rahmen der Beitrittserklärung, die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu zahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen. Nach Zahlungseingang erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitritts-

bestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. .

- (6) Der zusätzlich zur gezeichneten Kommanditeinlage von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Einlage ist als Vertriebsvergütung zu verwenden und wird, nach Ablauf der Widerrufsfrist, nicht zurückerstattet. Der Ausgabeaufschlag fließt nicht in das auf dem Kapitalkonto I (§ 6 Abs. 2 dieses Vertrags) verbuchte Kapital des Investmentfonds, sondern auf das Verlustvorkontokonto. Der Ausgabeaufschlag ist nicht gewinnberechtigt und steht nicht für Entnahmen zur Verfügung. Der Ausgabeaufschlag wird von dem Investmentfonds an die mit der Vermittlung der Beteiligung beauftragten Dritten abgeführt.
- (7) Mit der vollständigen Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Anleger bzw. Kommanditisten auf Leistung der Einlage. Ein Anleger bzw. Kommanditist ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet. § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Für den Fall, dass der Investmentfonds Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an die Anleger bzw. Kommanditisten auszahlt, kann der Investmentfonds diese Beträge nicht erneut als Einlagen einfordern. Die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB bleibt unberührt.
- (8) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern des Investmentfonds unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Aus-

schüttung zurückbezahlt wird. Der Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehenden Regressmöglichkeiten der Treuhandkommanditistin hinzuweisen, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

- (9) Es ist beabsichtigt, das gezeichnete Kommanditkapital während der Beitrittsphase bis zum 31.12.2020 schrittweise auf plangemäß 50 Mio. USD Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag zu erhöhen. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, die Beitrittsphase bis längstens zum 30.06.2021 zu verlängern. Sollte das plangemäß angestrebte Kapital bereits vor dem 31.12.2020 erreicht sein, kann die Geschäftsführende Kommanditistin die Beitrittsphase beenden. Sollte das plangemäß angestrebte Kommanditkapital von 50 Mio. USD bis spätestens zum 30.06.2021 nicht erreicht werden, wird die Geschäftsführende Kommanditistin den Gesellschaftszweck mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.
- (10) Die Treuhandkommanditistin wird im Rahmen der geplanten Einlageleistungen weitere Kapitalanteile im eigenen Namen für Rechnung der Anleger (als Treugeber) übernehmen. Die Einlageleistung erhöht allein die Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin, die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage wird hierdurch nicht berührt. Eine weitergehende Haftung der Treuhandkommanditistin für die Erbringung der Kommanditeinlage ist im Innenverhältnis zum Investmentfonds ausgeschlossen.

§ 4 BEITRITT VON ANLEGERN/ ZEICHNUNGSSCHLUSS/ KAPITALEINZAHLUNG

- (1) Der mittelbare Beitritt von Anlegern über die Treuhandkommanditistin erfolgt durch die Annahme der vom Anleger unterzeichneten Beitrittserklärung seitens der Treuhandkommanditistin. Gleichzeitig nimmt die Treuhandkommanditistin das in der Beitrittserklärung enthaltene Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags an. Die Treuhandkommanditistin wird hiermit bevollmächtigt, das Angebot eines Anlegers auf mittelbaren Beitritt zum Investmentfonds als Treugeber durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung oder anderweitige Annahmeerklärung anzunehmen. Der Anleger erhält eine schriftliche Beitrittsbestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe des § 3 Abs. 5 dieses Vertrags. Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der mittelbare Beitritt zum Investmentfonds gemäß dem Treuhandvertrag wirksam.
- (2) Die Treuhandkommanditistin ist unwiderruflich berechtigt und verpflichtet, nach dem wirksamen Beitritt eines Treugebers ihre Kommanditeinlage (abgesehen von der erforderlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 4 Abs. 5 und Abs. 6 dieses Vertrags) ohne gesonderte Zustimmung der übrigen Gesellschafter um den vom beigetretenen Treugeber gezeichneten und geleisteten Einlagebetrag zu erhöhen bzw. anzupassen und die Beteiligung in dieser Höhe im Innenverhältnis für den Treugeber zu halten. Die Gesellschafter und die Treugeber stimmen bereits jetzt einem mittelbaren Beitritt von weiteren Treugebern sowie den damit verbundenen Veränderungen der Stimmrechtsverhältnisse zu. Die Treuhandkommanditistin ist nicht verpflichtet, die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage vor der fälligen Einzahlung der zu leistenden Kommanditeinlage durch den Treugeber auf das Einzahlungskonto
- der Treuhandkommanditistin vorzunehmen. Die jeweilige Erhöhung erfolgt erst nach Zahlung durch den jeweiligen Treugeber an die Treuhandkommanditistin.
- (3) Der als Treugeber beitretende Anleger erbringt seine gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag als Bareinlage entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung durch Zahlung auf das dort genannte Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin, sobald die Einlage gemäß § 3 Abs. 5 dieses Vertrags zur Zahlung fällig ist. Die Treuhandkommanditistin überweist sodann die Einzahlungen der Treugeber unverzüglich auf ein Konto des Investmentfonds.
- (4) Leistet der gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags als Treugeber beitretende Anleger nur einen Teil des nach Maßgabe der Beitrittserklärung geschuldeten Betrags, so ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, den Beitritt ganz abzulehnen oder den Beitritt mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit dem Betrag der geleisteten Zahlungen wirksam werden zu lassen. Bei der Ermittlung der für den Anleger maßgeblichen Kommanditeinlage ist der anteilige Ausgabeaufschlag zu berücksichtigen. § 3 Abs. 4 dieses Vertrags gilt entsprechend.
- (5) Juristische Personen, Kapitalgesellschaften, Stiftungen, Körperschaften, Personengesellschaften, sonstige Gesellschaften (beispielsweise Gesellschaften bürgerlichen Rechts) oder Gemeinschaften dürfen dem Investmentfonds als Treugeber gemäß § 4 dieses Vertrags nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin beitreten. Für andere Kommanditisten als die Treuhandkommanditistin sind der Erwerb oder das Halten von Anteilen als Treuhänder für Dritte (auf fremde Rechnung) nur dann zulässig, wenn das Treuhandverhältnis unter Benennung der Person des Treugebers bei der Abgabe der Beitrittserklärung offengelegt wird und die Geschäftsführende Kommanditistin dem Beitritt zustimmt.
- (6) Ferner ist ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland sowie von Personen ausgeschlossen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und/oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht oder einem sonstigen ausländischen Steuerrecht unterliegt, es sei denn, die Geschäftsführende Kommanditistin lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt nach eigenem Ermessen zu.
- (7) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, an ihrer nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen. Die Anleger bzw. Kommanditisten haben vor ihrem Beitritt zum Investmentfonds sowie danach auf Anforderung durch diesen zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.
- (8) Die Anleger bzw. Kommanditisten sind ferner verpflichtet, dem Investmentfonds vor ihrem Beitritt sowie danach auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung der Investmentfonds gesetzlich verpflichtet ist (z. B. aufgrund des Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“), siehe hierzu auch § 25 Abs. 4 dieses Vertrags, oder des Common Reporting Standard der OECD („CRS“)).
- (9) Tritt nachträglich bei einem Anleger bzw. Kommanditisten oder seinem Rechtsnachfolger eine Änderung in Bezug auf die nach den vorstehenden Abs. 6 bis 8 zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist er verpflichtet, diese

Änderung unverzüglich dem Investmentfonds mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

- (10) Die Treuhandkommanditistin und die Geschäftsführende Kommanditistin sind nicht zur Annahme des Beitrittsangebotes eines Anlegers verpflichtet. Beitrittsangebote können im freien Ermessen ganz oder teilweise abgelehnt werden.
- (11) Die Beitritte der Treugeber gemäß § 4 Abs. 1 dieses Vertrags können maximal bis zum Ablauf der in § 3 Abs. 9 dieses Vertrags geregelten Beitrittsphase erfolgen („**Zeichnungsschluss**“), wobei für die Fristwahrung das Datum auf der Beitrittserklärung maßgeblich ist.
- (12) Die Treugeber haben ihre fälligen Einlagen und den Ausgabeaufschlag vorbehaltlos und jeweils in voller Höhe ohne Abzug von Kosten mittels Überweisung zu den in der Beitrittserklärung genannten Bedingungen auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin zu leisten. Einzahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen.

§ 5 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet die im Rahmen der Kapitalerhöhungen erworbenen Kapitalanteile im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der als Anleger beigetretenen Treugeber. Die Rechtsverhältnisse zwischen der Treuhandkommanditistin und den Treugebern richten sich im Einzelnen nach den Bestimmungen des zwischen ihnen abgeschlossenen Treuhandvertrags.
- (2) Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten haben der mittelbar beteiligte Treugeber im Innenverhältnis des Investmentfonds und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar betei-

ligter Kommanditist. Im Verhältnis zum Investmentfonds und den Gesellschaftern werden die Treugeber wie Kommanditisten behandelt, soweit die Treuhandkommanditistin ihre Rechte aus der Gesellschafterstellung an die Treugeber abgetreten oder sie mit der Wahrnehmung der mitgliedschaftlichen Rechte bevollmächtigt hat. Dies betrifft insbesondere das Recht auf Gewinnbeteiligung und Entnahmen, die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Fall des Ausscheidens aus dem Investmentfonds oder des Liquidationserlöses bei Auflösung des Investmentfonds sowie die Wahrnehmung der Stimm- und Kontrollrechte. Soweit im Rahmen dieses Vertrags nicht explizit abweichend geregelt, gelten hiernach die für Kommanditisten aufgestellten Regelungen entsprechend auch für Treugeber.

- (3) Sämtliche Informationen, die einem Kommanditisten zustehen, sind auch dem Treugeber unabhängig von vorstehendem Abs. 2 von dem Investmentfonds zur Verfügung zu stellen.

§ 6 GESELLSCHAFTERKONTEN

- (1) Für jeden Kommanditisten (einschließlich jedes Treugebers) werden ein Kapitalkonto I, ein variables Verrechnungskonto, ein Rücklagenkonto und ein Verlustvortragskonto geführt. Die Gesellschafterversammlung kann ferner beschließen, dass über die vorgenannten Konten hinaus für alle Gesellschafter ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto zu führen ist.
- (2) Die geleistete Kommanditeinlage im Sinne des § 3 Abs. 4 dieses Vertrags wird für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten auf das Kapitalkonto I gebucht. Das Kapitalkonto I ist maßgebend für die Beteiligung der Treugeber bzw. Kommanditisten am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds sowie für alle Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist.

- (3) Auf das Verrechnungskonto werden die zur Entnahme fähigen Gewinnanteile, soweit sie nicht zum Ausgleich des Verlustvortragskontos zu verwenden sind, gebucht. Auf dieses Konto werden Entnahmen im Sinne des § 13 dieses Vertrags, Tätigkeitsvergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen dem Investmentfonds und dem Treugeber bzw. Kommanditisten gebucht. Sonstige Einlagen des Treugebers bzw. Kommanditisten werden auf das Rücklagenkonto gebucht.
- (4) Der auf Grundlage des festgestellten Jahresabschlusses auf einen Treugeber bzw. Kommanditisten entfallende Gewinnanteil wird auf das Verlustvortragskonto gebucht, bis das Konto ausgeglichen ist. Der verbleibende Betrag wird auf das Rücklagenkonto gebucht, soweit nicht Entnahmen gemäß § 13 dieses Vertrags erfolgen. Der aufgrund dieses Beschlusses entnahmefähige Betrag wird auf das Verrechnungskonto gebucht.
- (5) Auf das Verlustvortragskonto werden die einen Gesellschafter betreffenden Verlustanteile und Gewinne bis zum Ausgleich des Kontos gebucht.

- (6) Alle Gesellschafterkonten werden in US-Dollar geführt.
- (7) Die Salden auf den Gesellschafterkonten sind unverzinslich.
- (8) Soweit zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten, insbesondere zur Erfüllung der Anforderungen nach der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung („KARBV“) erforderlich, darf der Investmentfonds zusätzliche Konten und Unterkonten für jeden Treugeber bzw. Kommanditisten eröffnen.

§ 7 AUSSCHLUSS DER NACHSCHUSSPFLICHT/ HAFTUNG

- (1) Über die in der Beitrittserklärung angegebene Einzahlungsverpflichtung gemäß § 3 dieses Vertrags hinaus übernehmen die Treugeber bzw. Kommanditisten keine weiteren Zahlungs-, Nachschuss-, Kapitalerhöhungs- oder Haftungsverpflichtungen.
- (2) Die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB ist insgesamt auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftenlage begrenzt.
- (3) Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.
- (4) Schadensersatzansprüche der Treugeber bzw. Kommanditisten gegen den Investmentfonds, die Komplementärin oder die Geschäftsführende Kommanditistin, gleich, aus welchem Rechtsgrund, auch solche wegen der Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (5) Soweit die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin Haftungsansprüche Dritter, die aus ihrer Tätigkeit für den Investmentfonds resultieren, weder fahrlässig noch vorsätzlich verursacht haben, ist der Investmentfonds verpflichtet, sie von diesen Haftungsansprüchen, einschließlich der Kosten erforderlicher Rechtsberatung, freizuhalten.

§ 8 GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND VERTRETUNGSBEFUGNIS/ EXTERNE KAPITALVERWALTUNGS- GESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin übt die alleinige Geschäftsführung des Investmentfonds aus; die Komplementärin ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Im Rahmen der gesetzlichen Vertretung des Investmentfonds sind die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist befugt – soweit gesetzlich zulässig – Untervollmachten zu erteilen.
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Geschäfte des Investmentfonds in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag, insbesondere in Übereinstimmung mit dem Unternehmensgegenstand gemäß 2 Abs. 1 dieses Vertrags.
- (3) Die Geschäftsführende Kommanditistin hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Die Haftung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin beschränkt sich auf Vorsatz und Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche gegen die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. die Komplementärin verjähren nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Die Geschäftsführende Kommanditistin wird zu dem Zwecke der Einhaltung der sich aus dem KAGB ergebenden Rechte und Pflichten ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen im Namen des Investmentfonds auf eine zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 17 ff. KAGB („**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“) für den Investmentfonds im Umfang der im nachfolgenden Abs. 6 aufgeführten Aufgabenbereiche tätig werden soll („**Investmentfondsverwaltung**“). Dar-

über hinaus ist die Komplementärin ermächtigt und verpflichtet, die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Weisung der Geschäftsführenden Kommanditistin mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrags unterwerfen sich die Geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin den zukünftigen Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB oder sonstiger gesetzlicher Vorgaben erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu unterhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten des Investmentfonds bzw. der Gesellschafter an die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt in allen Angelegenheiten der Investmentfondsverwaltung für den Investmentfonds. Sie handelt dabei grundsätzlich in eigenem Namen und für Rechnung des Investmentfonds (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Namen des Investmentfonds (offene Stellvertretung).
- (6) Der Investmentfonds beauftragt auf Grundlage von § 8 Abs. 4 dieses Vertrags die DF Deutsche Finance Investment GmbH, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 181590, als eine dem Unternehmensgegenstand des Investmentfonds entsprechende, lizenzierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit

der Wahrnehmung von Aufgaben der Geschäftsführung durch Abschluss eines entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrags („**Geschäftsbesorgungsvertrag**“). Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und die Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, wie nähergehend in dem Geschäftsbesorgungsvertrag bestimmt. Etwaige in diesem Vertrag gesondert geregelte Zustimmungsvorbehalte und Mitwirkungsbefugnisse der Gesellschafter bleiben hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Geschäftsführer dieser Gesellschaft sind für Rechtsgeschäfte mit dem Investmentfonds von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführende Kommanditistin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden im Rahmen ihrer Beauftragung kooperieren und sich gegenseitig informieren mit dem Ziel, ihrem jeweiligen gesetzlich bzw. vertraglich zugewiesenen Auftrag gerecht zu werden.

- (7) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sicherzustellen, dass für die Verwahrung der Vermögensgegenstände des Investmentfonds eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff., 69 KAGB beauftragt wird. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von dem Investmentfonds sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Anleger bzw. Kommanditisten. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

§ 9

GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

- (1) Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Vertrag und im Gesetz vorgesehenen Angelegenheiten. Beschlüsse werden grundsätzlich in einem schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Die Geschäftsführende Kommanditistin führt die Beschlussfassung durch.
- (2) Mindestens einmal pro Jahr bis zum 30. September findet eine Beschlussfassung zur Genehmigung und Feststellung des Jahresabschlusses sowie der übrigen Punkte aus § 10 Abs. 6 dieses Vertrags für das abgelaufene Geschäftsjahr und die Wahl eines Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr statt.
- (3) Die Geschäftsführende Kommanditistin legt den Stichtag fest, der für die Gültigkeit der Stimmabgabe maßgeblich ist. Zwischen dem Stichtag der Abstimmung und der Absendung der die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen muss ein Zeitraum von mindestens 3 Wochen liegen. In eilbedürftigen Angelegenheiten darf die Frist auf 10 Tage verkürzt werden. Die Frist gilt als gewahrt, wenn der Stimmzettel des Gesellschafters spätestens am Stichtag der Abstimmung bei der Post abgegeben wird oder per Einwurf, Fax oder E-Mail bei dem Investmentfonds eingeht.
- (4) Bei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren hat die Geschäftsführende Kommanditistin die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Stichtages der Abstimmung mit einfachem Brief an die dem Investmentfonds zuletzt benannte Anschrift unter dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters zu senden. Die Unterlagen gelten auch dann als ordnungsgemäß versandt, wenn Zustellungshindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.

- (5) Außerordentliche Beschlussfassungen finden auf Antrag von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kapitals vertreten, oder auf Veranlassung der Geschäftsführenden Kommanditistin statt. Im Übrigen bestimmt die Geschäftsführende Kommanditistin die Art der Beschlussfassung (Beschlussfassung im Umlaufverfahren gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrags oder außerordentliche Beschlussfassung im Rahmen einer Gesellschafterversammlung gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags).
- (6) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung am Sitz des Investmentfonds erfolgt durch Einladung eines jeden Gesellschafters unter Angabe von Ort, Tag, Uhrzeit und Tagesordnung und der vollständigen Beschlussgegenstände der Versammlung in Textform unter der zuletzt benannten Anschrift und dem zuletzt bekannten Namen des Gesellschafters mit einer Frist von mindestens drei Wochen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann die Einberufungsfrist auf 10 Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitgezählt. Die Frist gilt als gewahrt, wenn die rechtzeitige Aufgabe zur Post nachgewiesen wird. Ein Gesellschafter gilt auch dann als ordnungsgemäß geladen, wenn Zustellungshindernisse auftreten, die der Gesellschafter zu vertreten hat, z. B. weil er dem Investmentfonds eine neue, ladungsfähige Anschrift nicht mitgeteilt hat.
- (7) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen von Postadresse und Telefaxnummer oder anderen Zustellmerkmalen dem Investmentfonds unverzüglich mitzuteilen. Der Investmentfonds informiert die Treuhandkommanditistin.
- (8) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt die Geschäftsführende Kommanditistin oder im Fall ihrer Verhinderung ein von der Gesellschafterversammlung mit Mehrheit zu bestimmender Versammlungsleiter.

§ 10 BESCHLUSSFASSUNG/ BESCHLUSSFÄHIGKEIT

- (1) Die Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist gegeben, wenn die die Beschlussfassung vorbereitenden Unterlagen unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform und des Abstimmungsstichtages ordnungsgemäß i. S. v. § 9 Abs. 4 dieses Vertrags versandt wurden und die Gesellschafter zur Stimmabgabe aufgefordert wurden.
- (2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß gemäß § 9 Abs. 6 dieses Vertrags geladen sind und die Komplementärin, die Geschäftsführende Kommanditistin sowie die Treuhandkommanditistin anwesend oder vertreten sind. Auf diese Regelung ist in der Einladung hinzuweisen. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Geschäftsführende Kommanditistin innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewesenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einladung ausdrücklich hinzuweisen.
- (3) Bei der Beschlussfassung kann sich ein Gesellschafter durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, zur Berufverschwiegenheit verpflichteten Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer), durch seinen Ehegatten, seine Kinder oder durch Mitgesellschafter vertreten lassen. Die schriftliche Vollmacht ist spätestens zu Beginn der Gesellschafterversammlung der Geschäftsführenden Kommanditistin auszuhändigen, bzw. der schriftlichen Stimmabgabe beizufügen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend den ihm erteilten Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Treugeber können an der Abstimmung auf Grundlage der ihnen im Rahmen des Treuhandvertrags eingeräumten Vollmacht selbst teilnehmen. Für Treugeber, die nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 dieses Vertrags an der Beschlussfassung teilnehmen, kann die Treuhandkommanditistin mit ihren eigenen Stimmen, soweit sie anteilig auf den Treugeber entfallen, handeln, soweit der Treugeber dem nicht bis zum Tag der Beschlussfassung schriftlich widersprochen hat. Die Treugeber können der Treuhandkommanditistin Weisungen zur Ausübung ihres Stimmrechts nach Maßgabe des Treuhandvertrags erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, das ihr zustehende Stimmrecht entsprechend den ihr durch die Treugeber erteilten Weisungen mit voneinander abweichenden Stimmen auszuüben. Bei fehlender Weisung verhält sich die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung des Treuhandvertrags.
- (4) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz zwingend etwas anderes bestimmt ist. Dies umfasst insbesondere Gesellschafterbeschlüsse, die – unter Berücksichtigung der der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 8 Abs. 4 und Abs. 6 dieses Vertrags übertragenen Kompetenzen – die Verpflichtung zur Übertragung des ganzen Gesellschaftsvermögens im Sinne von § 179a AktG betreffen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Beschlussantrag als abgelehnt.
- (5) Auf je ungerundete volle 100 USD des Kapitalkontos I jedes Gesellschafters nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 dieses Vertrags entfällt eine Stimme. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat eine Stimme.
- (6) Die Gesellschafter sind insbesondere für Beschlüsse in folgenden Angelegenheiten zuständig:
- (a) Feststellung des Jahresabschlusses,
 - (b) Entlastung der Geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Komplementärin),
 - (c) Wahl des Abschlussprüfers zur Prüfung des Jahresabschlusses,
 - (d) Entscheidung über die Gewinnverwendung und, sofern nach § 13 dieses Vertrags erforderlich, über Entnahmen,
 - (e) Fortsetzung des Investmentfonds entsprechend der in § 18 Abs. 1 dieses Vertrags getroffenen Regelung,
 - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, außer in den Fällen des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags
 - (g) Wahl eines neuen Treuhandkommanditisten.
- (7) Beschlüsse in nachfolgenden Angelegenheiten bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen:
- (a) Änderungen und Ergänzungen des Gesellschaftsvertrags,
 - (b) Auflösung des Investmentfonds,
 - (c) Ausschluss der Geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Komplementärin aus wichtigem Grund.
- (8) Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern bzw. Kommanditisten,

die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

- (9) Für den Fall, dass aufgrund zwingender regulatorischer Anforderungen (insbesondere des KAGB) dieser Gesellschaftsvertrag bzw. die Struktur des Investmentfonds insgesamt angepasst werden muss, verpflichten sich die Gesellschafter untereinander und gegenüber dem Investmentfonds, soweit dies rechtlich möglich und zumutbar ist, an einer Anpassung des Gesellschaftsvertrags und gegebenenfalls der Struktur des Investmentfonds mitzuwirken, die die Konformität mit den regulatorischen Anforderungen gewährleistet bzw. herstellt.
- (10) Die Geschäftsführende Kommanditistin oder im Fall ihrer Verhinderung der gewählte Versammlungsleiter haben unverzüglich über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung bzw. der Beschlussfassung ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das den Tag und die Form der Beschlussfassung, den Inhalt des Beschlusses und die Stimmabgaben anzugeben hat, und dies zu unterzeichnen. Das schriftliche Protokoll ist jedem Treugeber bzw. Kommanditisten innerhalb von 3 Monaten nach der Beschlussfassung in Kopie von dem Investmentfonds zuzusenden. Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift sind innerhalb von vier Wochen nach Absendung schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären.
- (11) Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen nach Absendung der an die Gesellschafter zu übersendenden Beschlussniederschrift durch eine gegen den Investmentfonds zu richtende Klage angefochten werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. Auf die Folgen der Nicht- bzw. verspäteten Geltendmachung von Mängeln werden die Gesellschafter mit Übersendung der Niederschrift hingewiesen.

§ 11 GESCHÄFTSJAHR/ JAHRESABSCHLUSS/ JAHRESBERICHT

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet zum 31.12.2020.
- (2) Der Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter des Investmentfonds und Prüfungsvermerk) ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres gemäß den anwendbaren Vorschriften des KAGB und des HGB zu erstellen und offenzulegen.
- (3) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführende Kommanditistin können sich bei der Erstellung des Jahresabschlusses des Investmentfonds der Unterstützung Dritter bedienen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind durch einen durch Gesellschafterbeschluss zu bestellenden Abschlussprüfer zu prüfen und zu testieren. Der Jahresbericht ist im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einzureichen.
- (4) Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts werden den Gesellschaftern die Gewinn- und Verlust-Rechnung sowie die Bilanz mitgeteilt. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses ist der vollständige und geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht auf Wunsch der Gesellschafter in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einzusehen. Auf Anforderung eines Gesellschafters wird der geprüfte Jahresabschluss nebst Lagebericht diesem in Kopie zugesendet. Der Jahresabschluss wird durch Gesellschafterbeschluss festgestellt.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

§ 12 GEWINN- UND VERLUSTBETEILIGUNG

- (1) Die Kommanditisten und Treugeber sind im Verhältnis ihrer am Bilanzstichtag geleisteten Kommanditeinlagen (Kapitalkonto I) am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds beteiligt, soweit nachfolgend nicht etwas anderes geregelt ist.
- (2) Abweichend von Abs. 1 werden die Ergebnisse der Geschäftsjahre während der Beitrittsphase vorbehaltlich der steuerlichen Zulässigkeit so verteilt, dass sämtliche in dieser Zeit beigetretenen Kommanditisten und Treugeber entsprechend ihrer geleisteten Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) zum Ende der Beitrittsphase gleich behandelt werden. Hierzu werden die beitretenden Kommanditisten und Treugeber von den nach ihrem Beitritt anfallenden Gewinnen oder Verlusten Vorabanteile erhalten, so dass sämtlichen Kommanditisten und Treugebern Gewinne oder Verluste aus der Beitrittsphase in gleicher anteiliger (nach dem Stand des Kapitalkontos I) Höhe zugerechnet sind.
- (3) Allen Kommanditisten und Treugebern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalkonten übersteigen. Hierin liegt weder die Begründung einer Nachschuss- oder Ausgleichspflicht noch eine Haftungsfreistellung des Kommanditisten bzw. Treugebers.

§ 13 ENTNAHMEN UND GEWINNAUSZAHLUNG

- (1) Verfügbare Liquidität des Investmentfonds, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für Investitionen verwendet wird bzw. vorgesehen ist, soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentfonds bzw. zur

Substanzerhaltung bei dem Investmentfonds benötigt wird. Im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft schlägt die Geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschafterversammlung nach billigem Ermessen vor, in welcher Höhe Gewinnauszahlungen oder Entnahmen („**Ausschüttungen**“) zugelassen werden. Ausschüttungen werden jeweils im laufenden Geschäftsjahr oder spätestens bis zum Ende des Geschäftsjahres des Investmentfonds, in welchem die Bilanz erstellt wurde durchgeführt.

- (2) Der Anteil des jeweiligen Anlegers an den Ausschüttungen nach Abs. 1 richtet sich nach dem Verhältnis des Standes seines Kapitalkontos I zur Summe aller Kapitalkonten I zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres (Bilanzstichtag).
- (3) Entnahmen führen nach Maßgabe des § 3 Abs. 7 dieses Vertrags und vorbehaltlich der §§ 171 ff HGB nicht zum Wiederaufleben oder zu einer erneuten Begründung einer Einzahlungsverpflichtung.
- (4) Sämtliche in diesem Gesellschaftsvertrag genannten Ausschüttungen werden in US-Dollar berechnet. Sämtliche im Rahmen dieses Vertrags an die Anleger erfolgenden Zahlungen sind in US-Dollar vorzunehmen.

§ 14 VERGÜTUNG DER GESCHÄFTS- FÜHRENDEN KOMMANDITISTIN UND DER KOMPLEMENTÄRIN

- (1) Die Geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung in der Beitrittsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,15 % der gezeichneten Kommanditeinlagen (ohne

Ausgabeaufschlag, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

- (2) Die laufende Vergütung der Geschäftsführenden Kommanditistin und der Komplementärin richten sich nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (3) Bei einer Erhöhung bzw. einem erstmaligen Anfallen der gesetzlichen Umsatzsteuer, erhöhen sich die genannten Bruttobeträge entsprechend.

§ 15 VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin richtet sich nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 16 INFORMATIONSD- UND KONTROLLRECHTE

- (1) Den Kommanditisten und Treugebern steht ein Informations- und Kontrollrecht gemäß § 166 HGB zu. Sie erhalten den Jahresabschluss und haben jeder das Recht, die Handelsbücher und Papiere des Investmentfonds durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe einmal jährlich in den Geschäftsräumen des Investmentfonds einsehen zu lassen.
- (2) Die Geschäftsführende Kommanditistin hat alle Anleger jährlich mindestens einmal bis spätestens 30. September über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Situation des Investmentfonds im abgelaufenen Geschäftsjahr zu informieren (in der Regel durch Zusendung des Jahresberichts).

§ 17 ÜBERTRAGUNG VON KOMMANDITANTEILEN

- (1) Ein Kommanditist kann seinen Gesellschaftsanteil oder Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis zum 31.12. eines Jahres mit Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin abtreten, sofern der Rechtsnachfolger vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Kommanditisten aus diesem Vertrag zum 01.01. des darauf folgenden Jahres eintritt sowie dessen Konten übernimmt. Die Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Sie kann insbesondere verweigert werden, wenn durch die Übertragung Beteiligungen entstehen, die gegen die Vorschriften über die Mindestbeteiligung und Stückelung verstoßen, oder Beitrittsvoraussetzungen nicht gegeben sind. Mit dem Beitritt zum Investmentfonds erklärt jeder Kommanditist seine Zustimmung zur freien rechtsgeschäftlichen Verfügbarkeit über die Gesellschaftsanteile. Wirksamkeitsvoraussetzung ist jedoch der Zugang der schriftlichen Erklärung des Abtretenden bei dem Investmentfonds und die Nichtausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 17 Abs. 2 dieses Vertrags. Die vorstehenden Regelungen gelten für die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Anteilen von Treugebern sinngemäß.
- (2) Der Geschäftsführenden Kommanditistin steht an der Beteiligung eines jeden Kommanditisten oder Treugebers einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor einer entgeltlichen Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist die Beteiligung zunächst der Geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Entwurfs des mit dem kaufwilligen Dritten zu schließenden Kaufvertrags zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufsrecht von der Geschäftsführenden Kommanditistin oder einem nach ihrem freien Belieben (z. B. von der Warteliste

Anfragender) zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Geschäftsführende Kommanditistin oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Zugang der vollständigen schriftlichen Aufforderung bei der Geschäftsführenden Kommanditistin. Im Übrigen gelten für die hier vereinbarte Andienungsverpflichtung die gesetzlichen Bestimmungen für das Vorkaufsrecht entsprechend (§§ 463 ff. BGB).

- (3) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin zulässig.
- (4) Jeder Treugeber kann nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 dieses Vertrags unter Vorlage einer notariellen Vollmacht zur Eintragung im Handelsregister durch die Treuhandkommanditistin jederzeit die Umwandlung seiner Treuhandbeteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist des Investmentfonds und die Übertragung des Kommanditanteils auf sich oder einen von ihm bestimmten Dritten verlangen. Im Außenverhältnis ist der Übergang abhängig von der Eintragung des Anlegers oder des Dritten als Kommanditist im Handelsregister. Als Hafteinlage wird 1 % seiner gezeichneten Kommanditeinlage (mit dem entsprechenden Gegenwert in EUR) im Sinne von § 3 Abs. 4 dieses Vertrags mit dem zum Übertragungsstichtag geltenden Euro-Betrag in das Handelsregister eingetragen. Die Übertragung des Kommanditanteils auf einen Dritten erfolgt im Innenverhältnis jeweils mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres, in dem die notarielle Vollmacht vorgelegt wurde. Die Kosten für die notarielle Vollmacht und die Eintragung im Handelsregister trägt der Treugeber. Im Übrigen gilt § 17 dieses Vertrags entsprechend.
- (5) Bei dem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von

Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 6 dieses Vertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

- (6) Die Übertragung ist mit entsprechender Kennzeichnung „Abtretung im Wege der Sonderrechtsnachfolge“ zum Handelsregister anzumelden.

§ 18

DAUER DES INVESTMENTFONDS/KÜNDIGUNG

- (1) Der Investmentfonds beginnt mit seiner Eintragung im Handelsregister und ist bis zum 31.12.2028 befristet, so dass mit Ablauf dieses Datums plangemäß die Liquidationseröffnung erfolgen soll. Die Dauer des Investmentfonds kann mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen durch Gesellschafterbeschluss insgesamt um bis zu zwei Jahre verlängert werden, sofern hierfür die in den Anlagebedingungen benannten Gründe vorliegen. Sämtliche übrigen Gesellschafter sind hierüber durch den Investmentfonds zu informieren.
- (2) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Investmentfonds durch einen Gesellschafter (ggf. für diesen durch die Treuhandkommanditistin) oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer des Investmentfonds ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Ein Kommanditist des Investmentfonds kann den Investmentfonds vor dem Ablauf der für seine Dauer bestimmten Zeit außerordentlich kündigen und aus ihm ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. § 133 Abs. 1 HGB findet keine Anwendung.
- (3) Die Kündigung ist schriftlich gegenüber dem Investmentfonds zu erklären. Sie wird

mit Zugang bei dem Investmentfonds wirksam.

- (4) Die Regelungen über die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers mit der Treuhandkommanditistin bleiben hiervon unberührt. Die Beendigung des Treuhandvertrags (§ 14 des Treuhandvertrags) berührt die Wirksamkeit der für die Treuhandkommanditistin und den Treugeber geltenden Bestimmungen dieses Vertrags nicht. Der auf den Treugeber entfallende Gesellschaftsanteil ist in diesem Fall gemäß § 17 dieses Vertrags dem Treugeber selbst oder einem vom Treugeber benannten Dritten unmittelbar zu übertragen, soweit nicht die Treugeberstellung auf einen anderen Treugeber übertragen wird.

§ 19

AUSSCHLUSS EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund aus dem Investmentfonds ausgeschlossen werden. Die Ausschließung eines Gesellschafters obliegt der Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung. Der Ausschluss ist dem Gesellschafter schriftlich bekannt zu geben.
- (2) Im Fall der Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Gesellschafters mangels Masse, der Pfändung des Gesellschaftsanteils des Gesellschafters, sowie für den Fall, dass der Gesellschafter Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 4 Abs. 7 bis 9 dieses Vertrags verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mitteilt oder nicht ausreichend nachweist oder falls der Gesellschafter zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten Personen gehört und dies zu erheblichen steuerlichen und/oder regulatorischen Nachteilen für den Investmentfonds und/oder die übrigen Gesellschafter führt, ist auch die Geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, diesen Gesellschafter aus dem Investmentfonds auszuschließen.

- (3) Der ausgeschlossene Gesellschafter trägt, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, die im Zusammenhang mit seinem Ausschluss entstehenden Kosten. Der Investmentfonds ist berechtigt, eventuell bestehende Schadensersatzansprüche mit etwaigen Ansprüchen des ausscheidenden Gesellschafters auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens gemäß § 22 dieses Vertrags zu verrechnen.

§ 20 AUSSCHIEDEN AUS DEM INVESTMENTFONDS

- (1) Ein Kommanditist scheidet aus dem Investmentfonds aus, wenn:
- (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam aus wichtigem Grund gekündigt hat,
 - (b) er aus dem Investmentfonds ausgeschlossen worden ist,
 - (c) über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, oder
 - (d) das Gesellschaftsverhältnis durch einen Privatgläubiger des Kommanditisten gekündigt wurde.

Der Kommanditist scheidet zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der entsprechenden Kündigung bzw. Ausschlussklärung aus dem Investmentfonds aus.

- (2) Die Komplementärin kann rechtsgeschäftlich nur aus dem Investmentfonds ausscheiden, sofern gleichzeitig eine neue Komplementärin eintritt (vgl. § 3 Abs. 1 dieses Vertrags). Ein Ausscheiden der Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Treuhandkommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde und ihr im Wege der Sonderrechtsnachfolge die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen sowie die Rechte und Pflichten aus den Treuhandverträgen mit

den Treugebern übertragen wurden. Ein Ausscheiden der Geschäftsführenden Kommanditistin aus dem Investmentfonds erfolgt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine neue Geschäftsführende Kommanditistin in den Investmentfonds aufgenommen wurde.

§ 21 TOD EINES GESELLSCHAFTERS

- (1) Beim Tod eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern mit dessen Erben fortgesetzt. Jeder Gesellschafter sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 dieses Vertrags genannten, grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Gesellschafter für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist – im Fall eines Kommanditisten – die Geschäftsführende Kommanditistin bzw. – im Fall eines Treugebers – die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung fällt, als Kommanditist bzw. Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 dieses Vertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Fall der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 dieses Vertrags. Mehrere Erben haben bis zur Auseinandersetzung des Nachlasses zur Wahrnehmung ihrer Rechte und Pflichten gegenüber dem Investmentfonds einen gemeinsamen Vertreter zu benennen. Dessen schriftliche Vollmacht muss, zusätzlich zu den Nachweisen gemäß § 21 Abs. 4 dieses Vertrags, vorgelegt werden. Bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters ruhen die Gesellschafterrechte mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts. Bei angeordneter Testamentsvollstreckung vertritt der Testamentsvollstrecker die Erben.

- (3) Die Rechtsfolgen des Ablebens eines Treugebers, dessen Beteiligung treuhänderisch von der Treuhandkommanditistin gehalten und verwaltet wird, richten sich nach § 13 des Treuhandvertrags.
- (4) Die Erben müssen sich gegenüber der Geschäftsführenden Kommanditistin durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren. Die Geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, anstelle des Erbscheins die jeweilige letztwillige Verfügung, auf der die Erbfolge beruht, oder einen sonstigen geeigneten Nachweis der Erbfolge zu akzeptieren. Im Fall der Testamentsvollstreckung genügt die Vorlage eines Testamentsvollstreckerzeugnisses. Für die Auseinandersetzung der Erben über einen Gesellschaftsanteil gelten § 17 Abs. 3 und § 3 Abs. 4 dieses Vertrags entsprechend.

§ 22 FOLGEN DES AUSSCHIEDENS/ AUSEINANDERSETZUNGS- GUTHABEN

- (1) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird der Investmentfonds nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.

Scheidet ein Gesellschafter aus dem Investmentfonds aus, hat er Anspruch auf Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das auf Basis seiner Konten gemäß § 6 dieses Vertrags zu ermitteln ist. Dabei wird von den handelsrechtlichen Buchwerten ausgegangen. Allerdings werden bei der Ermittlung des Guthabens die von dem Investmentfonds gehaltenen Beteiligungen an anderen Gesellschaften (Beteiligungsgesellschaften) mit dem von der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Grundlage von § 271 Abs. 3 KAGB ermittelten Verkehrswert angesetzt.

- (2) Das Auseinandersetzungsguthaben wird stets auf den 31. Dezember eines Geschäftsjahres ermittelt. Scheidet der Gesellschafter während des Geschäftsjahres

aus, wird das Auseinandersetzungsguthaben auf den 31. Dezember des vorangegangenen Geschäftsjahres ermittelt. Entnahmen im laufenden Geschäftsjahr mindern, Einlagen im laufenden Geschäftsjahr erhöhen das Auseinandersetzungsguthaben.

- (3) Die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens wird von der Geschäftsführenden Kommanditistin vorgenommen. Im Streitfall erfolgt sie durch den gewählten Abschlussprüfer für die Prüfung des auf den Auseinandersetzungsstichtag aufgestellten Jahresabschlusses.
- (4) Das ermittelte Auseinandersetzungsguthaben ist dem ausscheidenden Gesellschafter grundsätzlich in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen – die erste Rate spätestens bis zum Ende des auf den Zeitpunkt des Ausscheidens folgenden Geschäftsjahres. Ausstehende Beträge sind nicht zu verzinsen. Eine Sicherheitsleistung für das Auseinandersetzungsguthaben kann der Ausscheidende nicht verlangen.
- (5) Wenn die wirtschaftliche oder liquiditätsmäßige Lage des Investmentfonds die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben zu einem früheren Zeitpunkt als in vorstehendem Abs. 4 benannt zulässt, kann das Auseinandersetzungsguthaben auch nach dem Ermessen der Geschäftsführenden Kommanditistin früher ausgezahlt werden.
- (6) Der Anspruch richtet sich an den Investmentfonds. Eine persönliche Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere der Gründungsgesellschafter, für die Erfüllung des Anspruchs auf ein Auseinandersetzungsguthaben mit ihrem Privatvermögen ist ausgeschlossen.
- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit des Investmentfonds aus dem Investmentfonds aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten.

Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

§ 23 LIQUIDATION

- (1) Nach Auflösung des Investmentfonds wird jegliches Gesellschaftsvermögen durch die Geschäftsführende Kommanditistin (der „Liquidator“) abgewickelt. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten des Investmentfonds gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.
- (3) Die danach verbleibenden Überschüsse stehen den Gesellschaftern, vorbehaltlich einer erfolgsabhängigen Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß § 6 Abs. 2 dieses Vertrags zu.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten des Investmentfonds.

§ 24 HANDELS- UND GESELLSCHAFTERREGISTER

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft führt für den Investmentfonds ein Register aller Gesellschafter mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jedem Gesellschafter obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Investmentfonds unverzüglich bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage

entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen. Wird die Aktualisierung unterlassen, kann z. B. die Ladung zur Gesellschafterversammlung dem Gesellschafter nicht zugehen.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilen.
- (3) Jeder Gesellschafter hat Kenntnis davon und erklärt mit seinem Beitritt zum Investmentfonds sein Einverständnis damit, dass die in § 24 Abs. 1 dieses Vertrags genannten Daten im Rahmen dieses Vertrags datenverarbeitungstechnisch gespeichert und genutzt werden. Die Daten werden nach Beendigung der Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erforderlich ist.

§ 25 EINHEITLICHE UND GESONDERTE FESTSTELLUNG DER BESTEUERUNGSGRUNDLAGEN/ BESONDERE STEUERLICHE INFORMATIONEN

- (1) Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) des Anlegers bzw. Kommanditisten können nicht bei der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden, sondern ausschließlich im Rahmen der Feststellungserklärung des Investmentfonds. Die Anleger bzw. Kommanditisten sind verpflichtet, ihre Sonderwerbungskosten für das abgelaufene Kalenderjahr der Geschäftsführenden Kommanditistin unaufgefordert jeweils spätestens bis zum 31. März mitzuteilen und unter Vorlage von Belegen (Kopie reicht zunächst aus

- vorbehaltlich weiterer Anforderungen durch das Finanzamt) nachzuweisen.
- (2) Die Gesellschafter bestellen die Komplementärin zum Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO (Abgabenordnung) und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuer- bzw. Feststellungs- veranlagungen des Investmentfonds nur über den Investmentfonds einzulegen. Dies gilt auch insoweit, als es sich um die Geltendmachung von persönlichen Ausgaben (Sonderwerbungskosten) sowie um Belange nach Ausscheiden eines Gesellschafters handelt, soweit Feststellungen und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Für den Fall des Ausscheidens der Komplementärin wird bereits mit Abschluss dieses Vertrags die an ihre Stelle tretende neue Komplementärin zur Empfangsbevollmächtigten i. S. v. § 183 AO bestellt.
- (3) Falls ein Anleger bzw. Kommanditist im Hinblick auf seine besondere steuerliche Situation auf Anfrage über die in der vorstehenden Regelung genannten Informationen hinaus zusätzliche steuerliche Daten benötigt (beispielsweise für Zwecke der Erbschaft- oder Schenkungssteuer), so können diesem die für die Zurverfügungstellung dieser zusätzlichen Informationen entsprechenden internen und externen Kosten in Rechnung gestellt werden.
- (4) Im Zuge der Umsetzung des US-amerikanischen Foreign Accounts Tax Compliance Act („FATCA“) wurde ein Berichts- und Quellensteuerabzugsregime in Bezug auf bestimmte Einkünfte insbesondere aus US-Quellen implementiert. Auf dieser Grundlage ist jeder Anleger bzw. Kommanditist verpflichtet, der Gesellschaft Informationen, Erklärungen und Formulare in der entsprechenden Form, auch in Form elektronisch ausgestellter Bescheinigungen, zu dem jeweiligen Zeitpunkt zu übermitteln, um den Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten dabei zu unterstützen, Befreiungen, Ermäßigungen oder Erstattungen von Quellen- oder sonstigen Steuern zu erhalten, die (i) von dem Investmentfonds direkt oder von indirekt gehaltenen Einheiten, (ii) auf Zahlungen an den Investmentfonds oder diese Einheiten oder (iii) auf Zahlungen von dem Investmentfonds an die jeweiligen Anleger bzw. Kommanditisten erhoben werden. Sofern ein Anleger bzw. Kommanditist dem nicht, nicht in der bestimmten Form und/oder zu dem bestimmten Zeitpunkt nachkommt, wird dieser Anleger bzw. der Kommanditist von dem Investmentfonds mit jeglichen aufgrund dessen festgesetzten Steuern oder Strafen belastet. Es besteht daher unter anderem das Risiko, dass Steuern oder Strafen von an diesen Anleger bzw. Kommanditisten auszahlbaren Beträgen einbehalten werden und er dennoch so zu behandeln ist, als wären die Beträge an ihn ausgezahlt worden oder von dem Anleger bzw. Kommanditisten Zahlung des Betrags verlangt wird, den der Investmentfonds oder die von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Einheiten einzubehalten haben. Für etwaige hieraus entstehende weitere Schäden des Investmentfonds haftet der Anleger bzw. Kommanditist bis zur Höhe der von ihm geleisteten und noch nicht entnommenen Kommanditeinlage; auf die Regelung des § 19 Abs. 2 dieses Vertrags wird verwiesen.
- (3) Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die gesetzlichen Vorschriften.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Änderung des Schriftformerfordernisses bedürfen der Schriftform, soweit nicht im Einzelfall durch Gesetz die notarielle Form vorgesehen ist. Bei Gesellschafterbeschlüssen gilt die Schriftform durch die Protokollierung der Beschlüsse als gewahrt.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, anfechtbar oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen, anfechtbaren oder undurchführbaren Bestimmung vereinbaren die Gesellschafter eine wirksame und durchführbare Bestimmung, die in gesetzlich zulässiger Weise dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder anfechtbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Vertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte. § 139 BGB findet keine Anwendung.
- (6) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags ist der Sitz des Investmentfonds, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern, sowie Gesellschafterbeschlüssen können als Aktiv- oder Passivprozesse von dem Investmentfonds selbst geführt werden.

§ 26

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Auf diesen Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- (2) Soweit sich aus der Beteiligung an der Gesellschaft Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Gesellschaftsvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

München, den 01.04.2020

gez. Stefanie Watzl

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Stefanie Watzl

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Club Deal
Management GmbH

gez. Christoph Falk

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Club Deal
Management GmbH

gez. Wolfgang Crispin-Hartmann

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Trust GmbH

ANLAGE III: TREUHANDVERTRAG

TREUHANDVERTRAG

zwischen der

DF Deutsche Finance Trust GmbH
geschäftsansässig in
Leopoldstraße 156, 80804 München

– („**Treuhandkommanditistin**“) –

und

jeder Person, die der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG mittelbar über die Treuhandkommanditistin beitrifft

– („**Treugeber**“) –

PRÄAMBEL

- (i.) Die Treuhandkommanditistin ist am Kommanditkapital der DF Deutsche Finance Investment Fund 16 – Club Deal Chicago – GmbH & Co. geschlossene InvKG, geschäftsansässig in der Leopoldstraße 156, 80804 München („**Investmentfonds**“) im eigenen Namen auf Rechnung des Treugebers beteiligt.
- (ii.) Der Treugeber beabsichtigt, sich gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds („**Gesellschaftsvertrag**“) mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber an dem Investmentfonds zu beteiligen.
- (iii.) Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag („**Treuhandvertrag**“) regelt in diesem Zusammenhang das Treuhand- und Geschäftsbesorgungsverhältnis zwischen Treuhandkommanditistin und Treugeber im Sinne eines zweiseitigen Geschäftsbesorgungsvertrags.

Dies vorausgeschickt, wird Folgendes vereinbart:

§ 1

GEGENSTAND DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Dieser Treuhandvertrag kommt durch die Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Treugeber und die Annahme durch Gegenzeichnung der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Die Annahme des Beitrittsangebots eines Anlegers liegt im freien Ermessen der Treuhandkommanditistin, die die Beitrittsangebote von Anlegern jedoch stets nur im gegenseitigen Einvernehmen mit der Komplementärin des Investmentfonds annehmen wird.

Der Anleger hat die gezeichnete Kommanditeinlage und den darauf entfallenden Ausgabeaufschlag gemäß § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Begrüßungsschreibens durch den Investmentfonds zu leisten.

Nach Eingang der entsprechenden Zahlung erhält der Anleger eine schriftliche Bestätigung über die Annahme seiner Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin („**Beitrittsbestätigung**“). Mit Zugang der Beitrittsbestätigung beim Anleger wird der Treuhandvertrag und somit der Beitritt des Anlegers als Treugeber zum Investmentfonds wirksam. Der Zugang der Beitrittsbestätigung gilt an dem zweiten Werktag nach der Aufgabe zur Post als bewirkt, sofern der Anleger nicht glaubhaft macht, dass ihm die Mitteilung nicht oder erst in einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist.

- (2) Der Inhalt des Treuhandvertrags richtet sich nach diesem Vertragstext, ergänzt durch die Angaben in der Beitrittserklärung. Soweit in diesem Treuhandvertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Verhältnis zur Treuhandkommanditistin ergänzend die Regelungen des Gesellschaftsvertrags des Investmentfonds. Bei Widersprüchen zwischen den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und diesem

Treuhandvertrag haben die Regelungen des Gesellschaftsvertrags Vorrang.

- (3) Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Treuhandkommanditistin, für ihn im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds in Höhe der von ihm in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage („**Kommanditeinlage**“) nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags zu begründen und zu verwalten.
- (4) Der Treugeber bestätigt den Erhalt des Verkaufsprospekts des Investmentfonds einschließlich des Gesellschaftsvertrags, der Anlagebedingungen, und des Treuhandvertrags sowie ggf. die Informationen über das Widerrufsrecht und den Fernabsatz („**Zeichnungsunterlagen**“) mit seiner Unterzeichnung der Beitrittserklärung und dem Empfangsbekanntnis. Der Treugeber bestätigt, Text und Inhalt der Zeichnungsunterlagen gelesen zu haben. Die Treuhandkommanditistin selbst ist nicht an der Erstellung des Inhalts oder an der Herausgabe der Zeichnungsunterlagen beteiligt. Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts der Zeichnungsunterlagen, insbesondere wertende Aussagen und Einschätzungen der Prospektverantwortlichen hat die Treuhandkommanditistin nicht geprüft. Treuhandkommanditistin und Treugeber sind sich darüber einig, dass die Treuhandkommanditistin zu solchen und auch zu anderen Prüfungen nicht verpflichtet ist. Das trifft insbesondere auch, aber nicht nur, auf die Bonität der beteiligten Gesellschafter und die Werthaltigkeit der beabsichtigten Kapitalanlagen zu.
- (5) Dem Treugeber ist bekannt, dass die Treuhandkommanditistin mit anderen Treugebern weitere zweiseitige Treuhandverträge über das Halten und Verwalten von Kommanditanteilen an dem Investmentfonds abgeschlossen hat beziehungsweise abschließen wird. Die

Treuhandverträge sind in ihrem Bestand voneinander unabhängig. Zwischen den verschiedenen Treugebern wird keine Gesellschaft (auch keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder sonstige Rechtsgemeinschaft begründet und daher sind auf ihr Verhältnis untereinander die §§ 705 ff. und 741 ff. BGB nicht – auch nicht entsprechend – anwendbar. Die Treuhandkommanditistin wird ihre Rechte und Pflichten bezüglich der Einlage ausschließlich gemäß dieses Treuhandvertrags in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wahrnehmen.

§ 2 DURCHFÜHRUNG DER KOMMANDITBETEILIGUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, die mittelbare Kommanditbeteiligung für den Treugeber gemäß § 1 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags zu begründen, wenn sie die Annahme der Beitrittserklärung des Treugebers gegenüber dem Treugeber erklärt hat. Die Treuhandkommanditistin ist dazu verpflichtet, wenn die Einlage gemäß § 3 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gezahlt ist.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hält ihre Kommanditbeteiligung für die verschiedenen Treugeber im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis, also im Verhältnis zum Treugeber und zum Investmentfonds, handelt sie bezogen auf den vom Treugeber gezeichneten Anteil ausschließlich in dessen Auftrag und für dessen Rechnung, so dass der Treugeber wirtschaftlich einem Kommanditisten des Investmentfonds gleichsteht.
- (3) Soweit in diesem Treuhandvertrag oder dem Gesellschaftsvertrag nichts anderes geregelt ist, nimmt die Treuhandkommanditistin die mit dem treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil verbundenen Gesellschafterrechte und -pflichten im Auftrag und für

Rechnung sowie gemäß den Weisungen des Treugebers wahr. Der Treugeber kann Weisungen schriftlich per Post oder Einwurf, per Telefax oder per E-Mail erteilen, soweit die Treuhandkommanditistin keine schriftliche Weisungserteilung verlangt. Die Treuhandkommanditistin kann sich für die Durchführung ihrer Verwaltungsaufgaben auf eigene Kosten geeigneter Berater, wie Steuerberater oder Rechtsanwälte, bedienen.

§ 3 LEISTUNG DER EINLAGE DURCH DEN TREUGEBER

- (1) Der Treugeber ist verpflichtet, die von ihm gezeichnete Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags gemäß den Bedingungen des Gesellschaftsvertrags und seiner Beitrittserklärung auf das dort angegebene Einzahlungskonto der Treuhandkommanditistin innerhalb der dort genannten Frist einzuzahlen. Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Einzahlung anfallen, sind durch den Anleger zu tragen.
- (2) Mit Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber und der Annahme dieses Treuhandvertrags durch die Treuhandkommanditistin in Abstimmung mit der Komplementärin erhöht sich die von der Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers gehaltene Kommanditeinlage um den in der Beitrittserklärung angegebenen Betrag. Des Weiteren werden die Stimmverhältnisse angepasst. Die Hafteinlage der Treuhandkommanditistin wird durch die Erhöhung ihrer Kommanditeinlage nicht berührt.

§ 4 RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

- (1) Die Treuhandkommanditistin nimmt alle zum Erwerb der Kommanditbeteiligung an dem Investmentfonds erforderlichen Handlungen vor.

- (2) Die Treuhandkommanditistin übt die für den Kapitalanteil des Treugebers bestehenden Gesellschafterrechte und -pflichten nach den schriftlichen Weisungen des Treugebers aus, soweit dieser Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag dem nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die Ausübung von Stimmrechten, soweit der Treugeber an Gesellschafterversammlungen nicht selbst oder vertreten durch einen bevollmächtigten Dritten teilnimmt, für die Wahrnehmung von Informations- und Kontrollrechten sowie für die Geltendmachung sonstiger Ansprüche gegenüber dem Investmentfonds.

- (3) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, Vollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihr übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.

§ 5 RECHTE UND PFLICHTEN DES TREUGEBERS

- (1) Im Innenverhältnis gegenüber der Treuhandkommanditistin gelten für den Treugeber gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrags alle mit der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbundenen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin aus dem Gesellschaftsvertrag. Davon ausgenommen sind die gesellschaftsvertraglichen Sonderrechte der Treuhandkommanditistin (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
- (2) Die Treuhandkommanditistin nimmt grundsätzlich für den Treugeber alle Rechte und Pflichten, die mit der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung verbunden sind, im eigenen Namen wahr. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne Rechte selbst wahrzunehmen, so muss er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitteilen und von dieser eine schriftliche Bevollmächtigung einholen.

§ 6**ABTRETUNG/FREISTELLUNG**

(1) Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit die ihr als Gesellschafterin zustehenden Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf Auszahlung der Ausschüttung/Entnahme, auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus dem Investmentfonds und auf Auszahlung des Liquidationserlöses bei Beendigung des Investmentfonds in dem Umfang an den Treugeber ab, in dem sie dem Treugeber aufgrund des tatsächlich eingezahlten Kapitalanteils nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an. Die Treuhandkommanditistin teilt dem Investmentfonds die Abtretung mit.

(2) Die Treuhandkommanditistin wird ermächtigt, die nach § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen für diesen geltend zu machen.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin von jeglicher Verpflichtung aus der Kommanditbeteiligung sowie von allen Verpflichtungen frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags entstehen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der laufenden Verwaltung, die mit der Vergütung gemäß den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags i. V. m. den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung abgegolten sind. Für den Fall, dass Entnahmebeträge, die über den jeweiligen Gewinnanteil hinausgehen, als Kapitalentnahmen an den Treugeber ausgezahlt werden, können diese Beträge nicht erneut als Einlagen eingefordert werden. Die gesetzliche Regelung über die Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB und § 8 Abs. 3 dieses Treuhandvertrags bleiben unberührt.

Der Treugeber stellt die Treuhandkommanditistin ferner unwiderruflich und

unbedingt von allen Ansprüchen Dritter, so auch der Finanzbehörden, frei, die gegen die Treuhandkommanditistin in ihrer Eigenschaft als formeller Inhaber der Kommanditbeteiligung des Treugebers erhoben werden. Der Treugeber ersetzt der Treuhandkommanditistin alle Schäden, die dieser bei Durchführung dieses Treuhandauftrages entstehen, es sei denn, die Treuhandkommanditistin würde bei Zugrundelegung des in § 10 Abs. 4 dieses Treuhandvertrags geregelten Haftungsmaßstabs haften.

Die Freistellung nach diesem § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags ist der Höhe nach beschränkt auf die auf die jeweilige Beteiligung des Treugebers anteilig entfallende Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags abzüglich der von ihm geleisteten Einzahlungen.

(3) Eine Rückgewähr der geleisteten Hafteinlage an die Treuhandkommanditistin oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindert, die zugunsten eines Treugebers vorgenommen wird und durch die die vorstehende Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin in dem Umfang wieder auflebt, wie die Haftung der Treuhandkommanditistin gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Treugebers erfolgen. Der betroffene Treugeber ist vor seiner Zustimmung auf die bestehende Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin hinzuweisen. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber (keine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber).

(4) Die Treuhandkommanditistin überträgt hiermit zur Sicherung des Herausgabeanspruchs des Treugebers aus diesem Treuhandvertrag aufschiebend bedingt auf dessen Beendigung dem dies annehmenden Treugeber den treuhänderisch gehaltenen

Teil des Gesellschaftsanteils mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten in dem Umfang, in dem sie ihn für den Treugeber hält. § 17 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags findet hierbei Anwendung.

§ 7**GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG
DES INVESTMENTFONDS/
WAHRNEHMUNG DES
STIMMRECHTS SOWIE DER
INFORMATIONEN- UND
KONTROLLRECHTE**

(1) Bei Beschlussfassung einer Gesellschafterversammlung werden die Stimmrechte der Treugeber durch die Treuhandkommanditistin ausgeübt, soweit sie nicht persönlich oder vertreten durch einen von ihnen schriftlich bevollmächtigten Dritten i. S. v. § 10 Abs. 3 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags teilnehmen.

(2) Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen des Investmentfonds persönlich teilzunehmen, es sei denn diese finden per Umlaufverfahren statt. Ihm wird die Einladung zur Gesellschafterversammlung unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform nebst Anlagen übersandt. Entsprechendes gilt für sonstige Abstimmungen und Beschlussfassungen im Umlaufverfahren nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Beabsichtigt der Treugeber, an Gesellschafterversammlungen oder Beschlussfassungen selbst teilzunehmen und das Stimmrecht auszuüben, so hat er dies der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber zur Ausübung der Stimmrechte schriftlich bevollmächtigen und diese nicht selbst ausüben. Der Treugeber ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen.

(3) Die Treuhandkommanditistin kann das Stimmrecht hinsichtlich der von ihr für die verschiedenen Treugeber treuhänderisch

risch gehaltenen Anteile ihres Kommanditanteils unterschiedlich, und zwar nach Weisung des jeweiligen Treugebers ausüben.

- (4) Sofern der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen Dritten wahrnimmt, weist er die Treuhandkommanditistin hiermit an, das auf ihn entfallende Stimmrecht nach pflichtgemäßem Ermessen auszuüben, sofern er der Treuhandkommanditistin nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Dies gilt jedoch nicht im Fall einer Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt. In diesem Fall darf die Treuhandkommanditistin bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses (siehe § 10 Abs. 8 des Gesellschaftsvertrags) ihr Stimmrecht für einen Treugeber nur nach seiner vorherigen Weisung ausüben.
- (5) Der Treugeber erhält innerhalb von vier Wochen nach Erhalt durch die Treuhandkommanditistin von dem Investmentfonds eine Niederschrift über die Gesellschafterversammlung. Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit des Versammlungsprotokolls können nur in Übereinstimmung mit § 10 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrags erhoben werden. Eine Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen gemäß § 10 Abs. 11 des Gesellschaftsvertrags muss der Treugeber auf eigene Kosten durchführen. Er hat seine entsprechende Absicht der Treuhandkommanditistin vorher schriftlich mitzuteilen und wird von dieser schriftlich zur Durchführung der für die Anfechtung erforderlichen Maßnahmen ermächtigt.
- (6) Dem jeweiligen Treugeber stehen Kontroll- und Informationsrechte nach § 166 HGB zu (siehe auch § 16 des Gesellschaftsvertrags), die grundsätzlich durch die Treuhandkommanditistin für den

Treugeber ausgeübt werden. Die Treuhandkommanditistin reicht dabei erlangte Informationen an den Treugeber weiter. Beabsichtigt der Treugeber, einzelne ihm zustehende Kontroll- und Informationsrechte selbst auszuüben, so hat er das der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber zur Ausübung der Rechte im Sinne des Gesellschaftsvertrags durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe schriftlich bevollmächtigen und diese insoweit nicht selbst ausüben.

§ 8 TREUHANDVERWALTUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin hält und verwaltet das durch die Einzahlungen auf ihr Einzahlungskonto gebildete Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen.
- (2) Der Treugeber ist entsprechend seiner geleisteten und auf das Kapitalkonto I bei dem Investmentfonds gebuchten Einlage als Treugeber aufgrund dieser Treuhandabrede am Kommanditanteil der Treuhandkommanditistin und damit mittelbar am Vermögen und Ergebnis des Investmentfonds anteilig beteiligt.
- (3) Wird, vorbehaltlich der Zustimmung des betroffenen Treugebers nach § 6 Abs. 3 dieses Vertrags, an die Treuhandkommanditistin für Rechnung des Treugebers die geleistete Hafteinlage zurückgewährt oder werden an die Treuhandkommanditistin Ausschüttungen geleistet und von dieser an den Treugeber weitergereicht, durch die der Wert der Kommanditeinlage der Treuhandkommanditistin unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabgemindert ist oder wird, besteht die Freistellungsverpflichtung des Treugebers gemäß § 6 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags, wenn in diesen Fällen die Treuhandkommanditistin zur Rückzahlung des den die Hafteinlage herabmindernden

Betrags verpflichtet sein sollte, in dem Umfang wie der Wert seiner geleisteten Einlage infolge der erhaltenen Entnahmen unter den Betrag der dem Treugeber nach diesem Treuhandvertrag anteilig zuzurechnenden Hafteinlage herabgemindert ist, höchstens jedoch bis zu dem Betrag der anteilig auf ihn entfallenden Hafteinlage.

- (4) Im Fall des Ausscheidens eines Treugebers aus dem Investmentfonds gilt § 22 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

§ 9 WECHSEL IN DER KOMMANDITISTENSTELLUNG/ VERTRAGSÜBERNAHME

- (1) Der Treugeber kann nach erfolgtem Beitritt und nach Abschluss der Beitrittsphase gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags jederzeit schriftlich verlangen, dass die Treuhandkommanditistin den treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil unmittelbar auf den Treugeber selbst oder einen von diesem benannten Dritten überträgt. Die Übertragung auf einen Dritten ist nur zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Mit der Übertragung endet der Treuhandvertrag. § 17 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.
- (2) Die Übertragung der Treugeberstellung durch den bisherigen Treugeber auf einen Dritten (Vertragsübernahme) bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der geschäftsführenden Kommanditistin. Durch die Übertragung tritt der neue Treugeber in die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags ohne jede Einschränkung ein.
- (3) Voraussetzung für Übertragung des treuhänderisch für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteils gemäß diesem § 9 ist die Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die die Treuhandkommanditistin ermächtigt, den Treugeber oder den Dritten als Kommanditisten zum Handelsregister anzumelden und

auch zukünftig im Namen des beigetretenen Kommanditisten Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen.

§ 10 HAFTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

- (1) Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen.
- (2) Die Treuhandkommanditistin hat die Zeichnungsunterlagen und die darin enthaltenen Angaben keiner eigenen Prüfung unterzogen. Der Treugeber erkennt an, dass eine derartige Verpflichtung der Treuhandkommanditistin nicht besteht und nicht bestanden hat. Die Treuhandkommanditistin haftet nicht für den Inhalt der Zeichnungsunterlagen, für die Angaben zur Wirtschaftlichkeit, zur Werthaltigkeit und zu den steuerlichen Folgen der Beteiligung sowie für den Eintritt des von dem Investmentfonds geplanten wirtschaftlichen Erfolges seiner Investitionen. Sie haftet ferner nicht für die vom Treugeber mit seiner Beteiligung angestrebten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner des Investmentfonds oder die Erfüllung der von diesem eingegangenen Verpflichtungen.
- (3) Die Haftung der Treuhandkommanditistin beschränkt sich auf die Erfüllung der in diesem Treuhandvertrag festgelegten Pflichten. Darüber hinaus übernimmt die Treuhandkommanditistin gegenüber dem Treugeber keine Verpflichtungen und Haftungen. Die Treuhandkommanditistin haftet auch nicht dafür, dass die Komplementärin und die Kapitalverwaltungsgesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.
- (4) Die Treuhandkommanditistin und die Personen, die sie vertreten, haften soweit ihnen Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last

fällt. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhandkommanditistin oder der Personen, die sie vertreten.

- (5) Schadensersatzansprüche gegen die Treuhandkommanditistin bestehen nur, soweit der Treugeber nicht auf andere zumutbare Weise Ersatz verlangen kann. In jedem Fall ist die Treuhandkommanditistin nur zum Schadensersatz gegen Abtretung derartiger Ersatzansprüche verpflichtet, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.
- (6) Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin sowie die Personen, die sie vertreten, insoweit im Verhältnis zum Treugeber von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 11 VERGÜTUNG

- (1) Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach Maßgabe des § 15 des Gesellschaftsvertrags sowie der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Kosten für vom Treugeber veranlasste Sondertätigkeiten (Registerumschreibung, Kapitalherabsetzung etc.) kann die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung von dem betreffenden Treugeber ersetzt verlangen.

§ 12 TREUHANDREGISTER

- (1) Mit dem wirksamen Beitritt des Treugebers gemäß § 1 Abs. 1 dieses Vertrags i. V. m. § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wird der Treugeber von der Treuhandkommanditistin in ein von dieser geführtes Treuhandregister eingetragen, das Namen

und Anschrift des Treugebers, die Höhe seiner Beteiligung sowie eventuelle sonstige Angaben im unmittelbaren Zusammenhang mit der Beteiligung enthält.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter des Investmentfonds, dass – soweit gesetzlich und auf Grundlage aktueller Rechtsprechung zulässig – der Investmentfonds Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern des Investmentfonds erteilt.

§ 13 TOD DES TREUGEBERS

- (1) Stirbt der Treugeber, wird das Treuhandverhältnis mit seinem Rechtsnachfolger (Erben oder Vermächtnisnehmer) fortgesetzt. Jeder Treugeber sollte durch eine entsprechende qualifizierte Nachfolgeregelung sicherstellen, dass im Fall seines Todes keiner der Erben zu den in § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags genannten grundsätzlich ausgeschlossenen Personen gehört.
- (2) Hat der Treugeber für seinen Todesfall eine Nachfolgeregelung im Sinne des vorstehenden Absatzes nicht getroffen, ist die Treuhandkommanditistin unwiderruflich bevollmächtigt, die Beteiligung des betreffenden Erben, sofern dieser unter die Regelung des § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags fällt, als Treugeber durch einseitige schriftliche Erklärung mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Die Bestimmungen des § 22 des Gesellschaftsvertrags gelten in diesem Fall entsprechend. Im Falle der Kündigung gegenüber dem Erben eines Treugebers gilt ferner § 17 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags.
- (3) Bis zur Auseinandersetzung unter mehreren Erben haben diese einen gemeinsamen Vertreter zur Wahrnehmung ihrer

Rechte in dem Investmentfonds zu benennen, der auch zur Entgegennahme von Geldleistungen berechtigt ist. Solange der oder die Rechtsnachfolger oder ein Testamentsvollstrecker ihre Berechtigung nicht in geeigneter Weise – z. B. durch Erbschein – nachgewiesen haben oder solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt und dieser sich nicht legitimiert hat, ruhen die Rechte des verstorbenen Treugebers aus dem Treuhandverhältnis und dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit Ausnahme des Gewinnauszahlungsrechts; die Treuhandkommanditistin nimmt die Rechte des verstorbenen Treugebers in dem Investmentfonds wahr. Zinsen stehen den Erben bzw. Vermächtnisnehmern nicht zu. Im Falle der Abtretung des Gesellschaftsanteils an die Treuhandkommanditistin entfällt die Pflicht zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters. Im Übrigen gilt § 21 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

- (4) Für die Teilung des Gesellschaftsanteils im Rahmen der Auseinandersetzung gilt § 21 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

§ 14 BEENDIGUNG DES TREUHANDVERTRAGS

- (1) Der Treuhandvertrag ist für die Dauer des Investmentfonds geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,
- (a) wenn sein Zweck – etwa im Falle der Beendigung des Investmentfonds – erreicht ist,
- (b) wenn sein Zweck – etwa im Falle der Ausschließung aus dem Investmentfonds – endgültig fortgefallen ist,
- (c) durch „Umwandlung“ der mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung gemäß dieses Treuhandvertrags,

- (d) wenn die Treuhandkommanditistin ohne einen Nachfolger aus dem Investmentfonds ausscheidet,
- (e) wenn der Treugeber aus sonstigen Gründen aus dem Investmentfonds ausscheidet, oder
- (f) wenn in der Person des Treugebers ein zum Ausschluss eines Gesellschafters berechtigender wichtiger Grund im Sinne des § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags vorliegt.
- (2) Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. § 18 Abs. 2 und Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht insbesondere, soweit die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin der Investmentfonds gekündigt oder Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden.

§ 15 INSOLVENZ DER TREUHAND- KOMMANDITISTIN/KÜNDIGUNG DURCH PRIVATGLÄUBIGER

- (1) Für den Fall, dass die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, oder dass bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird, und/oder für den Fall, dass ein Privatgläubiger der Treuhandkommanditistin den Investmentfonds kündigt, tritt diese hiermit

den von ihr treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil mit allen damit verbundenen anteiligen Rechten, Pflichten, Ansprüchen und Verbindlichkeiten entsprechend der von ihm eingezahlten Einlage an den diese Abtretung hiermit annehmenden Treugeber ab, damit er unmittelbar die Stellung als Kommanditist des Investmentfonds einnehmen oder den Kommanditanteil auf eine neue Treuhandkommanditistin übertragen kann. Die Abtretung des Kommanditanteils an den Treugeber ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers bzw. der neuen Treuhandkommanditistin als Kommanditist kraft Sonderrechtsnachfolge in das Handelsregister.

- (2) § 15 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags gilt entsprechend, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse abgelehnt oder von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil ausgebracht werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus wichtigem Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet oder von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil ausgebracht werden oder das Treuhandverhältnis sonst aus wichtigem Grund, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist, endet.

§ 16 AUSSCHIEDEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN AUS DEM INVESTMENTFONDS

Scheidet die Treuhandkommanditistin aus dem Investmentfonds aus und wird der Investmentfonds mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt, so kann der Treugeber die Umwandlung seiner von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditeinlage in eine Direktbeteiligung gem. § 9 dieses Treuhandvertrags oder die Fortführung des Treuhandvertrags durch den

neuen Treuhandkommanditisten verlangen. Äußert sich der Treugeber innerhalb einer Frist von vier Wochen seit der Bestellung des neuen Treuhandkommanditisten nicht, so gilt dies als Zustimmung zur Vertragsübernahme durch den neuen Treuhandkommanditisten.

§ 17 SELBSTKONTRAHIEREN/ VERTRETUNG DES TREUGEBERS/ UNTERVOLLMACHT

Die Treuhandkommanditistin handelt als mittelbarer Vertreter des Treugebers im eigenen Namen aber auf Rechnung des Treugebers. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und berechtigt, im gleichen Umfang Untervollmachten zu erteilen.

§ 18 RECHNUNGSLEGUNG/ BERICHTSPFLICHT

- (1) Der Investmentfonds führt für jeden Treugeber die für diese in § 6 des Gesellschaftsvertrags vorgesehenen Konten. Die Treuhandkommanditistin unterstützt den Investmentfonds bei der Treuhandbuchhaltung, indem sie ihm die erforderlichen Informationen zur Verfügung stellt. Die Treuhandbuchhaltung kann auf Vorschlag der Treuhandkommanditistin zusammen mit dem Jahresabschluss dem Abschlussprüfer des Investmentfonds zur Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit vorgelegt werden.
- (2) Die Treuhandkommanditistin leitet an den Treugeber die von dem Investmentfonds mitgeteilten Informationen über wesentliche Geschäftsvorfälle weiter. Im Übrigen macht der Investmentfonds dem Treugeber jährlich den Jahresbericht des Investmentfonds gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags zugänglich und der Treugeber erhält diesen auf Anfrage in Kopie zugesandt. Die Treuhandkommanditistin fertigt auf Basis des Jahresberichtes einen kurzen Treuhandbericht an.

§ 19 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Soweit sich aus diesem Treuhandvertrag Ansprüche auf Kosten bzw. Gebühren ergeben, richten sich diese, soweit sich dies nicht abschließend aus diesem Treuhandvertrag ergibt, nach den diesbezüglichen Regelungen der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Schriftliche Mitteilungen an den Treugeber erfolgen durch einfachen Brief, Telefax oder E-Mail an die in der Beitrittserklärung angegebene Adresse. Der Treugeber kann seine Adresse durch schriftliche Mitteilung an die Treuhandkommanditistin abändern. Die Abänderung wird wirksam zwei Wochen nach Eingang der Mitteilung.
- (3) Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abänderung dieser Schriftformklausel. Auf die feste Verbindung dieses Treuhandvertrags mit einer Urkunde sowie mit etwaigen Ergänzungen oder Nachträgen wird verzichtet.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Statt der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung ist diejenige wirksame und durchführbare Bestimmung zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Zweck der zu ersetzenden Vorschrift am nächsten kommt. Dies gilt auch für die ergänzende Vertragsauslegung. § 139 BGB findet keine Anwendung.
- (5) Treugeber und Treuhandkommanditistin werden den Abschluss dieses Treuhandvertrags vertraulich behandeln. Von der Vertraulichkeitsverpflichtung bleiben unberührt die Offenlegung des Treuhandverhältnisses gegenüber den Steuerbehörden oder sonstige vom Gesetz zwingend vorgeschriebene Fälle.
- (6) Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vorsorglich wird vereinbart, dass etwaige ausländische Vorschriften, die aufgrund einer ausländischen Staatsangehörigkeit oder eines im Ausland befindlichen Sitzes des Treugebers oder aus sonstigen Gründen zur Anwendung kommen, vom Treugeber eigenverantwortlich zu prüfen sind. Der Treugeber hat der Treuhandkommanditistin etwaige Wirksamkeits- oder Vollzugshindernisse für diesen Treuhandvertrag unverzüglich mitzuteilen. Verstößt der Treugeber gegen die vorstehenden Pflichten, ist er der Treuhandkommanditistin zum Ersatz des ihr daraus entstehenden Schadens verpflichtet.
- (7) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

München, den 01.04.2020

gez. Stefanie Watzl

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Christoph Falk

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Managing II GmbH

gez. Wolfgang Crispin-Hartmann

Geschäftsführer
DF Deutsche Finance Trust GmbH

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 -0

Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 -10

funds@deutsche-finance.de

[www.deutsche-finance.de / investment](http://www.deutsche-finance.de/investment)

Dieser Verkaufsprospekt wurde Ihnen überreicht durch: